BOLETÍN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XIV LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY **27 de mayo de 2022** **Núm. 89-3** **Pág. 1**

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes Generales de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, así como del índice de enmiendas al articulado.

Palacio del Congreso de los Diputados, 17 de mayo de 2022.—P.A. El Secretario General Adjunto para Asuntos Parlamentarios del Congreso de los Diputados, **José Antonio Moreno Ara.**

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 25 de marzo de 2022.—**Tomás Guitarte Gimeno,** Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (¡Teruel Existe!) y Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 7

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se crean tres nuevos párrafos después del párrafo 3:

«La vivienda es un elemento básico y fundamental del espacio urbano en las ciudades y en los núcleos rurales y de la estructura territorial. De manera que junto a su función de residencia habitual o alojamiento, básica para la vida de las personas y el ejercicio de los derechos, el carácter social y la condición de activo económico, la vivienda es una pequeña porción de ciudad o de pueblo, de uso privado, pero que solo puede entenderse en su contexto espacial y social. El principio de igualdad entre ciudadanos exige garantizar el derecho a la vivienda en los pequeños municipios atendiendo a la población residente y, considerando, la necesidad de nuevos pobladores.

La disponibilidad de viviendas adecuadas en las áreas despobladas es una pieza clave para facilitar el asentamiento de la población y luchar contra la despoblación. Las políticas

cve: BOCG-14-A-89-3

de vivienda a través de planes y mecanismos fiscales han sido un factor de desequilibrio en la distribución territorial de recursos públicos.

La revitalización residencial de los municipios rurales exige, junto a la creación de una tipología de vivienda rural protegida integrada en los parques de vivienda rural pública, acciones públicas de renovación y rehabilitación arquitectónica así como de adaptación a los criterios del código técnico de edificación y de eficiencia energética de numerosos inmuebles en procesos de abandono para cumplir su función de vivienda para población residente, población vinculada y nuevos pobladores que deseen asentarse en el medio rural.»

JUSTIFICACIÓN

La vivienda es el primer eslabón del sistema de poblamiento y de la organización del territorio. Sin vivienda no hay presencia humana en el territorio y, en consecuencia, el territorio queda desierto.

Las necesidades de vivienda que la política de vivienda atendió, durante la etapa de urbanización acelerada en la segunda mitad del siglo XX, fue la creación de vivienda en las áreas urbanas que recibían las corrientes de inmigración. En aquellas décadas era un problema urgente.

En el momento actual entendemos que ha llegado el momento de hacer un esfuerzo por corregir los desequilibrios territoriales. Del mismo modo que en los setenta y ochenta las administraciones trabajaron y concentraron recursos en «urbanizar» los barrios de las grandes ciudades, para precisamente equilibrar las ciudades, para equipar los barrios y hacer una ciudad más confortable. Es decir, era el momento de «Recuperar Madrid.» En esta tercera década del siglo XX es el momento de reconstruir el territorio. Las telecomunicaciones y las nuevas tecnologías, los nuevos empleos y la posibilidad de desplazamiento y movilidad nos abren la oportunidad de integrar medio rural y medio urbano, de ofrecer viviendas (rurales) con una calidad de vida distinta para muchas personas y familias que las demandan, de fortalecer el sistema de poblamiento como un recurso de toda la sociedad. Es decir, el derecho a la vivienda es también un derecho al territorio. Las viviendas en el medio rural permiten corregir los desequilibrios territoriales y a la vez ofrecen una vía para la desconcentración de las ciudades.

ENMIENDA NÚM. 8

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.»

Debe decir:

«Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre las tres categorías de vivienda protegida: vivienda social, vivienda de precio limitado y **vivienda pública rural.»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 9

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

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

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

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

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.»

Debe decir:

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

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado **así como a los pequeños municipios afectados por la despoblación, con mayores carencias de vivienda pública, que necesitan de la oferta de viviendas dignas y adecuadas para corregir la despoblación.**

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia

cve: BOCG-14-A-89-3

energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

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

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

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

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

p) Contribuir a la corrección de los desequilibrios territoriales y a la lucha contra la despoblación de las comarcas de la España despoblada.»

JUSTIFICACIÓN

En las zonas rurales es notoria la escasez de vivienda en las zonas rurales, puesta en el mercado en comparación con el volumen de viviendas vacías, deshabitadas e incluso abandonadas y además un casi inexistente parque de vivienda social.

Ofrecer un parque de vivienda pública rural aumenta el atractivo de los pequeños municipios y facilita el asentamiento de personas y familias que puedan decidir establecer su proyecto de vida en cualquier lugar, proporcionando a cada pueblo la oportunidad de crecer demográficamente.

ENMIENDA NÚM. 10

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 3. Definiciones.

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

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

Debe decir:

«Artículo 3. Definiciones.

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

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

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta definición como primer paso para la creación de una nueva tipología de vivienda protegida: la vivienda rural pública.

ENMIENDA NÚM. 11

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3

De modificación.

Texto que se propone:

Adición de un punto 3.º en el apartado f) del artículo 3:

«3.º) Vivienda pública rural: vivienda digna y adecuada de titularidad pública, privada o de entidad sin ánimo de lucro, integrada en un parque de vivienda pública rural, con el objetivo de fijar población en las áreas afectadas por la despoblación y con la finalidad de ofrecer vivienda en alquiler, en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, en pequeños municipios de la España despoblada, a personas y familias con necesidad de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La vivienda pública rural es una modalidad de vivienda con un régimen de protección que está pensada para atender la necesidad de vivienda de los pequeños municipios. Atraer población a los núcleos rurales permite mantener y aprovechar todo los recursos que a lo largo de décadas se invirtieron en esos pueblos, permite rentabilizar los servicios existentes, permite descongestionar las ciudades. Es decir permite conformar un país más equilibrado, más justo, con más oportunidades en todos los territorios y para todos los ciudadanos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 12

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

"5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual."»

Debe decir:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

"5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar:

1. la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual;
2. la atención a las necesidades de vivienda en los pequeños municipios de las comarcas afectadas por la despoblación, creando programas específicos con viviendas de alquiler, asequibles y adecuadas a ese contexto socio-territorial."»

JUSTIFICACIÓN

De un lado, los programas específicos de vivienda pública rural permitirán la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana de miles de pueblos cuyo patrimonio está amenazado. De otro, permitirán ofrecer vivienda para asentar población en la España despoblada y garantizar la viabilidad del 70% del territorio español.

ENMIENDA NÚM. 13

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 16

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 16. Vivienda protegida

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares.

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.

En tal supuesto, será necesaria la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en la normativa autonómica.

En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y que no contaran con ayudas públicas para su promoción.

e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y solo podrá otorgarse tal autorización cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal.

2.º El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.

La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.

Debe decir:

«Artículo 16. Vivienda protegida

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares, **y con la excepción de las personas adjudicatarias de vivienda pública rural cuyas condiciones responden al objetivo de asentar población en los municipios afectados por procesos de despoblación.**

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.

En tal supuesto, será necesaria la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en la normativa autonómica.

En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y que no contaran con ayudas públicas para su promoción.

e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y solo podrá otorgarse tal autorización cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal.

2.º El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.

La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 14

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 23

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.

La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social existente.»

Debe decir:

«Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.

La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social existente, **así como a la cohesión territorial y a la lucha contra la despoblación.»**

JUSTIFICACIÓN

La vivienda es el primer eslabón de la estructura de asentamientos en un sistema de poblamiento.

En las zonas rurales es notoria la escasez de vivienda en las zonas rurales, puesta en el mercado en comparación con el volumen de viviendas vacías, deshabitadas e incluso abandonadas y además un casi inexistente parque de vivienda social.

La planificación y programación estatal debe ofrecer un parque de vivienda público para aumentar el atractivo de los pequeños municipios y facilitar el asentamiento de personas y familias que puedan decidir establecer su proyecto de vida en cualquier lugar, proporcionando a cada pueblo la oportunidad de crecer demográficamente.

ENMIENDA NÚM. 15

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

cve: BOCG-14-A-89-3

Donde dice:

«2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.
b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.
c) las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación.
d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de ciudad que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.»

Debe decir:

«2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.
b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.
c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación.
d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de ciudad que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.
f) La rehabilitación y promoción de viviendas en alquiler en los pequeños municipios afectados por la despoblación, de tipología y precio de acuerdo con el contexto socio-económico, que faciliten el asentamiento de población.»

JUSTIFICACIÓN

En el marco de la transición ecológica que está en marcha para reducir la contaminación del medio ambiente y conseguir una mayor eficiencia de los recursos empleados se hace patente la necesidad de mejorar la eficiencia energética de las viviendas, como se contempla en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En este sentido, también parece más acorde con los objetivos del Pacto Verde Europeo priorizar la rehabilitación de antiguos edificios para evitar una expansión de la urbanización, conservando los trazados urbanos ya existentes y promover viviendas en las áreas que sufren la despoblación y en las que no existe oferta de vivienda adecuada y asequible.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 16

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

Se crea un nuevo punto (número 6):

«6. El Gobierno en coordinación con las comunidades autónomas crearán un programa estatal de vivienda rural que permita establecer un mecanismo ágil de puesta en el mercado de alquiler viviendas rurales, mediante programas de rehabilitación, mejora y construcción de viviendas que permitan la regeneración y renovación del entorno.»

JUSTIFICACIÓN

La cantidad de recursos necesaria para llevar a cabo estos programas es inasumible en el caso de la mayoría de los ayuntamientos de los pequeños municipios, por lo que se hace especialmente necesaria la intervención y ayuda de todas las instituciones públicas, particularmente el Gobierno de España y de las Comunidades Autónomas.

Un programa estatal de vivienda rural dirigida al alquiler es un recurso para atraer y fijar población. Es una herramienta imprescindible para habitar el territorio, para luchar contra la despoblación y reducir los desequilibrios territoriales.

Un programa estatal de vivienda pública rural, dirigida al alquiler, posibilita la llegada de población de diferentes niveles sociales a las comarcas despobladas, lo que posibilita la supervivencia de los equipamientos y servicios que el Estado ha creado en estos territorios. La vivienda pública rural en alquiler, en condiciones adecuadas y asequible, facilita la disposición de recursos de personas y familias para impulsar el emprendimiento de actividades económicas, así como nuevos negocios y proyectos sociales, es decir, en combinación con otras políticas públicas incentiva la repoblación, poniendo en valor territorios en abandono. En consecuencia, se obtiene un retorno en riqueza económica, en sostenibilidad territorial y ambiental, muy positivos y altamente eficientes para el conjunto de la sociedad y al Estado, que, si se ejecutan de manera adecuada, compensan los esfuerzos económicos para su implantación e incrementan la riqueza del conjunto del país.

ENMIENDA NÚM. 17

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las

cve: BOCG-14-A-89-3

Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

3. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.»

Debe decir:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y, en su caso, con las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

3. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en:

a) Aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios;

b) Los pequeños municipios de las áreas despobladas, cuyo mercado de vivienda está paralizado por carecer de una oferta de vivienda digna y asequible en alquiler para poder asentar población.

4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, **o las entidades gestoras de vivienda pública rural** que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

d) Promover vivienda asequible y digna en aquellos pequeños municipios afectados por la despoblación y que la carencia de vivienda es una condición limitante para asentar población.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 18

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«TÍTULO III. Parques públicos de vivienda

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

Sin perjuicio de cualesquiera otras que pueda determinar la legislación autonómica de vivienda y ordenación territorial y urbanística, los parques públicos de vivienda estarán integrados por:

a) Las viviendas dotacionales públicas.

b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como la que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.

d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa

e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.»

Debe decir:

«TÍTULO III. Parques públicos de vivienda

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda, contribuir a la cohesión territorial y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

Sin perjuicio de cualesquiera otras que pueda determinar la legislación autonómica de vivienda y ordenación territorial y urbanística, los parques públicos de vivienda estarán integrados por:

a) Las viviendas dotacionales públicas.

b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

c) Las viviendas públicas rurales.

d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.

e) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.

f) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 19

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 28. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.

Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes podrán:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada

cve: BOCG-14-A-89-3

la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»

Debe decir:

«Artículo 28. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.

Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes podrán:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

e) Promover la intervención sobre viviendas o áreas urbanas deterioradas o en estado de ruina, en los pequeños municipios de comarcas afectadas por la despoblación, o en suelo urbano, para promover la edificación de vivienda pública rural mediante la rehabilitación o la construcción de inmuebles.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 20

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 29

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas.
2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de cohesión social.
3. Las Administraciones Públicas competentes contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos de acuerdo con lo que se establezca la Administración competente en materia de vivienda. Todo ello con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.»

Debe decir:

«Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas.
2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de cohesión social.
3. Los parques públicos de vivienda rural, creados por las Administraciones Públicas, promoverán y gestionarán una bolsa de vivienda pública rural destinada al alquiler, en los pequeños municipios de comarcas afectadas por la despoblación, para incrementar la cohesión territorial y asentar población en ese ámbito.
4. Las Administraciones Públicas competentes contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos de acuerdo con lo que establezca la Administración competente en materia de vivienda. Todo ello con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Más País Verdes Equo, en el Grupo Parlamentario Plural, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de Vivienda.

Congreso de los Diputados, 30 de marzo de 2022.—**Íñigo Errejón Galván,** Portavoz del Grupo Parlamentario Plural.

ENMIENDA NÚM. 21

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 1 que queda redactado como sigue:

«Artículo 1. Objeto de la ley

1. Esta ley tiene como objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos de y en el cumplimiento de los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por España** relacionados con la vivienda y, en particular, con el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y **asequible y el disfrute de la misma.**

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias **y también el de proceder, llegado el caso, a las medidas oportunas y a las sanciones pertinentes para quienes resulten ser los responsables por el incumplimiento de la función social de la vivienda.**

3. **[...]**

4. La ley también tiene como objeto reforzar la protección del acceso a la información **clara y comprensible,** las garantías y las responsabilidades en **cualquiera de las operaciones financieras** destinadas compra y arrendamiento de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

El derecho a la vivienda entendido como un derecho fundamental para quedar íntegramente garantizado en la ley debe asegurar que el precio de la vivienda es asequible, de otro modo un segmento importante de la población nuevamente quedará totalmente desprotegida. La eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es, su función social, debe comportar para su /s responsable /s las debidas y oportunas consecuencias legales. La información clara y comprensible al ciudadano en relación con las operaciones financieras e implicaciones y consecuencias de estas en relación con la vivienda que adquieren o alquilan es coherente con la reiterada jurisprudencia de los Tribunales y la normativa comunitaria.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 22

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados a) y f) al artículo 2, que queda redactado como sigue:

«Al artículo 2. Fines de políticas públicas de vivienda

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualesquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada **y asequible** de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.
b) [...]
c) [...]
f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado **y que se concretarán en cada ejercicio presupuestario.»**

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible junto con digna y adecuada viene impuesta por la consideración del derecho a la vivienda como un derecho humano y la necesidad de garantizar la protección de todos los ciudadanos en relación con el derecho a la vivienda. Para otorgar a «la oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas» que se anuncia y enuncia mayores dotes de efectividad y materialización económica y financiera.

ENMIENDA NÚM. 23

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el punto k) y se añaden nuevos punto m) y n) al artículo 3.

«Al artículo 3. Definiciones

a)

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

k) Gran tenedor. La persona física o jurídica que sea titular de más de **cinco** inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de **750** metros cuadrados, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona **o familia** que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada **y digna** en un entorno comunitario y avoca a las personas **o familias** que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados; utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro; **residir en una vivienda inadecuada, temporal o no apropiada o masificada y, por último, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma o viviendo bajo amenaza de violencia. (Clasificación ETHOS).**

m) Vivienda social de emergencia: la vivienda de titularidad pública destinada a dar solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada (situación de sinhogarismo/exclusión residencial, definida en el apartado l) del presente cuerpo legal); independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.

n) Vivienda vacías o desocupadas. Aquellas viviendas que han permanecido deshabitadas durante más de un año sin causa justificada y siempre que el propietario tenga tres o más inmuebles de uso residencial.»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, se modifican los criterios de gran tenedor para que la garantía del acceso a la vivienda sea efectiva. En segundo lugar, se modifican los criterios de la definición de sinhogarismo, que en el texto es restrictiva con determinadas realidades sociales presentes en nuestro país, como son las personas y familias sin techo, sin vivienda, con una vivienda inadecuada o insegura. La nueva definición se toma a partir de la propuesta por el Comité Europeo de los Regiones el pasado invierno, en sus Recomendaciones a los Estados miembro de diciembre de 2021, que piden a dichos estados la utilización de los indicadores propuestas por FEANTSA y homologados por la UE a través de la Categoría ETHOS. En tercer lugar, se añade un nuevo apartado m) sobre vivienda social de emergencia para atender a la grave crisis residencial y habitacional que ha dejado la crisis social y sanitaria derivada de la pandemia (hablamos de que durante el año 2021 se practicaron un total de 41.359 desahucios de vivienda habitual, momento en el que está funcionando el llamado escudo social; los desahucios aumentaron un 46% respecto al 2020), para aquellas familias y personas que están en un momento de pérdida inminente de su vivienda habitual o las que no acceden a una vivienda pero no tienen derecho a acceder a una vivienda alternativa por lo cumplir con los requisitos establecidos para ser beneficiarios de una vivienda social. Por último lugar, se añade un nuevo apartado n) donde se define las viviendas vacías o desocupadas, para mayor seguridad jurídica en el desarrollo normativo de la ley.

ENMIENDA NÚM. 24

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 7 que queda redactado como sigue:

«Al artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada **y asequible,** a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

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

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

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible para realmente garantizar el derecho fundamental a la vivienda para todos los ciudadanos. La adición del apartado 3 es coherente con los informes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión, y en coherencia con la propia ley, al garantizar la efectividad del derecho humano de la vivienda en estos supuestos. La adición de un nuevo apartado 4 artículo 7 quedaría justificada por coherencia normativa con lo ya enunciado en el añadido propuesto del objeto de la ley en artículo 1, apartado 2, y con lo que más adelante se propondrá en el artículo 11 del proyecto legislativo: en definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es su función social, comporte para su responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

ENMIENDA NÚM. 25

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado a) y se añade un nuevo apartado b) en el artículo 8 que queda redactado como sigue:

«8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada **y asequible,** en los términos dispuestos por esta Ley, **ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal.**

b) **A hacer uso y ejercicio efectivos, ante todos los poderes públicos y Juzgados y Tribunales competentes, de su derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, de**

cve: BOCG-14-A-89-3

acuerdo con la Constitución, los Instrumentos Internacionales ratificados por España, el Derecho Civil, la normativa urbanística y de esta Ley, planes, programas y reglamentos que se dicten en su desarrollo y ejecución.

c) [...]»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al término «asequible» ya se han hecho múltiples referencias a su justificación y, respecto al añadido de la frase final, se justifica por acotar los términos de figuras jurídicas a los que pudiera acogerse el ciudadano en su derecho a obtener una vivienda digna, adecuada y asequible. Indudablemente, por coherencia normativa con todos los artículos anteriores y con el Preámbulo del Proyecto, junto con lo enmendado por el Grupo Técnico de Iniciativa Ley de Vivienda, este sin lugar a dudas ha de ser uno de los indudables derechos de un ciudadano en relación con la vivienda si, ciertamente, se quiere hacer efectivo y no una mera declaración retórica. Lógicamente, debido a la introducción de una nueva letra b) al artículo 8, ello conlleva modificar las diferentes letras subsiguientes del reseñado artículo 8, pero manteniendo, eso sí, la redacción Proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 26

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2 del artículo 11 que queda redactado como sigue:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 27

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 12

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 12 que quedan redactados como sigue:

«1. Los poderes públicos, para **garantizar** el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de **garantizar** el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencia y de su entero construido, prestando especial atención a aquellos **colectivos y personas en riesgo de exclusión residencial.**

2. [...]

[...]

5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual**, debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo.»**

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que se elude asegurar la protección del derecho a la vivienda al utilizar las expresiones «promover el derecho» o «facilitar el acceso.» Con el uso de la expresión «garantizar», los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2. Se trataría de completar el precepto de manera congruente y complementaria, y de la forma más precisa posible, con lo que ya se preconiza en el añadido apartado 3 artículo 7 del que traería causa y, por tanto, es coherente también con los informes del Comité DESC de las Naciones Unidas en materia del Derecho Humano a una Vivienda digna y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo ante las que se advierta riesgo de exclusión.

ENMIENDA NÚM. 28

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 3 del artículo 14 que queda redactado como sigue:

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

La situación de sinhogarismo constituye el grado más alto de exclusión residencial e incide gravemente, tal y como se recoge en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, en derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE), e incluso el derecho a la vida (artículo 15 CE).En coherencia con ello, resulta un mínimo imprescindible garantizar en todo el territorio la protección inmediata frente a tan graves riesgos, mediante acceso directo a las soluciones habitacionales y recursos de alojamiento, para cualquier persona que se encuentre o caiga en esa situación.

ENMIENDA NÚM. 29

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 1 del artículo 15 que queda redactado como sigue:

«1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1. Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.
2. Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%.

cve: BOCG-14-A-89-3

e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

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

1.º Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, especialmente vulnerable o en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Para concordarlo con el artículo 20 que se propugna, y que se recoge en este documento de Enmiendas, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas. No se hace mención a las soluciones habitacionales en este Proyecto, lo cual parece un descuido, teniendo en cuenta el Plan de vivienda 2022-2025. Proponemos que se transponga a la Ley el artículo 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022- 2025 (artículo 21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

ENMIENDA NÚM. 30

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2 del artículo 16 que queda redactado como sigue:

«2.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

1.º) Viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

2.º) En todo caso, la Administración Pública competente será titular indefinido del derecho de tanteo y retracto en todas las viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de avales públicos o actuaciones financiadas con cargo a presupuestos públicos para su rehabilitación, adquisición o mejora de eficiencia energética, en cuantía igual o superior a la previstas en los planes públicos de vivienda que fuesen de aplicación.

3.º) Viviendas no protegidas, tanto sobre transmisiones de edificios enteros destinados a uso residencial principalmente, como sobre viviendas concretas, en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

4.º) El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles, incluidas fusiones, transformaciones o escisiones de la sociedad, cuyo objeto social esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

F. La Administración Pública competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a un organismo público, entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que

cve: BOCG-14-A-89-3

estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

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

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

I. Las notarías y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la Administración Pública de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, o la renuncia expresa y motivada de la Administración Pública este no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras. Así mismo, deberán comunicar la transmisión realizada al organismo público competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

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

Así mismo, deberán comunicar al organismo público competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

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

JUSTIFICACIÓN

Sin duda esta nueva redacción detallada, y alternativa, viene justificada por la trascendencia que el propio Proyecto de Ley (artículo 27.1 c) otorga a los derechos de adquisición preferente como una herramienta esencial para integrar los parques públicos de vivienda. Además, resulta trascendente su formulación ya que en el propio texto originario del artículo 16.2 del proyecto legislativo determina que «Las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior...», así como también, al respecto, el artículo 16.1 *in fine* con lo cual, con esta, a nuestro modo de ver más completa y segura dicción, se precisa, concreta y se confiere de certeza jurídica a aquello que mandata el artículo 16.2 del Proyecto de Ley. Se regula en este nuevo contenido del artículo 16.2, que se propone como alternativa, los condicionantes y supuestos en los que las Administraciones Públicas, con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas, están habilitadas para el ejercicio del derecho preferente respecto a las mismas. También se desarrolla el funcionamiento entre las Comunidades Autónomas y las entidades Locales en diferentes supuestos. También se expone que las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente al objeto de incrementar cada vez más el parque público y de evitar, justamente, su venta a terceros vaciándose las Administraciones Públicas de este recurso fundamental. Y, por último, se establece en este nuevo y extenso contenido alternativo del artículo 16.2 los especiales deberes de colaboración con las Administración Pública de las entidades administrativas y funcionarias y funcionarios públicos en

cve: BOCG-14-A-89-3

relación al derecho de tanteo y retracto, en concreto de las Notarías, Registro de la Propiedad y organismo público competente de Hacienda.

ENMIENDA NÚM. 31

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 18 que queda redactado como sigue:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

El requisito de probar que el precio medio ha crecido más de cinco puntos por encima de la inflación en los últimos cinco años es excesivo. Si tenemos en cuenta el aumento acelerado del IPC (debido en parte al precio de la luz), la mayoría de ciudades y pueblos se quedarían sin poder regular. La redacción actual implica un doble castigo: en la factura de la luz y en la del alquiler. Asimismo, la duración de los periodos de regulación se encuentra desfasada de la duración mínima de los contratos. Tener mercados regulados por tres años cuando la duración de los contratos es de cinco años provocará inseguridad jurídica y disminuirá su escasa aplicación.

ENMIENDA NÚM. 32

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 25 que queda redactado como sigue:

«Artículo 25. Colaboración Público privada y fondo social de vivienda.

1. Las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de

cve: BOCG-14-A-89-3

contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma y su condición de asequibles. No estará permitida la colaboración prevista en el párrafo anterior con entidades vinculadas a sociedades mercantiles. Se entenderá que se encuentran vinculadas si sus socios o cargos son a su vez socios o cargos de sociedades mercantiles.

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

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

4. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

5. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

6. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 33

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo artículo 26

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 26. Objetivo de solidaridad urbana.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

de viviendas principales existentes. A tal fin, se creará un fondo económico específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales.

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Al objeto de hacer efectivo el objetivo de disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes, debe figurar y se creará un fondo económico específico plurianual de solidaridad urbana que deberán concretar los Planes de vivienda. Por otra parte, este objetivo debería incorporarse en el preámbulo, en el apartado III entre los objetivos perseguidos por esta Ley.

ENMIENDA NÚM. 34

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva letra f) en el apartado 1 del artículo 27.

«f) La movilización de la vivienda vacía. Cesión de uso.

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

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o esté gestionada por un gran tenedor, haya percibido dinero público en forma de subvenciones, ayudas, créditos subsidiados o cualquier otro beneficio fiscal para su construcción. Estarán incluidas todas aquellas viviendas con algún tipo de protección desarrollado al amparo de los planes de vivienda, estatal o autonómico, y que actualmente permanezcan todavía sin vender o sin uso como consecuencia del desajuste de los precios entre la vivienda de protección y la vivienda libre.

b) 10 años para las viviendas de titularidad privada, excepto las que constituyan la primera y segunda residencia de dicho titular. Además, para que sea aplicable la exención, deberá certificarse por medio de técnico habilitado que la vivienda está en condiciones adecuadas de habitabilidad.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Estas medidas, junto a las que le anteceden recogidas en el artículo 27, son totalmente necesarias para ampliar el parque público de manera que pueda ofrecer respuesta mínimamente adecuada no solo la demanda urgente de la emergencia habitacional, sino a la demanda de emancipación natural de la juventud y la originada por nuevos hogares. En definitiva, ampliar de manera significativa e inmediata el parque público a corto plazo que, como dice el preámbulo de la ley supone el 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan España —que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno—; ello además de permitir un plan de choque con disponibilidad de viviendas a corto plazo que suponga avanzar en una situación actual inasumible para las administraciones-, sentar las bases para su ampliación a medio y largo plazo a través de las diferentes medidas que se recogen en la presente Ley. Por otra parte, esta actuación directa sobre la vivienda pública permite hacer realidad el principio constitucional de la función social de la propiedad y estar en debida y exigible congruencia con el propio artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada y vacía de Proyecto de Ley del Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 35

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado d) del artículo 28 que queda redactado como sigue:

«d) Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda. Queda expresamente prohibida la venta de viviendas público del parque por parte de las Administraciones Públicas. Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, estas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable. El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso

cve: BOCG-14-A-89-3

predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio público, solo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan. En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social. Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 36

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo Título V

De adición.

Texto que se propone:

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

«Título V. Suministros básicos.

Artículo XX. Garantía de suministros.

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.
2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial

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

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

“j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión social. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda

cve: BOCG-14-A-89-3

habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual."

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue: Uno. Se modifica el apartado 3.º del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

Artículo XX. Tarifa social

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

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

3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo XX. Hogares vulnerables sin título habilitante.

"En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa

cve: BOCG-14-A-89-3

suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social."

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

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.
2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 37

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición adicional primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo punto 3 a la Disposición adicional primera.

«Disposición adicional primera. Registro de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

3. Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.
b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10% del índice de precio de referencia.
Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 38

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional tercera

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición adicional tercera. Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.**

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

"b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga."

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

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad."

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

"2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca."

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

"e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello."

cve: BOCG-14-A-89-3

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

"f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9.º del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente."

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

"El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario."

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

"Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial."»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 39

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional cuarta

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional cuarta que queda redactada como sigue:

«Disposición Adicional cuarta. Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

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

JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio o renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar. Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA NÚM. 40

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional quinta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Quinta. Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

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

JUSTIFICACIÓN

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios. Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

ENMIENDA NÚM. 41

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional sexta

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional sexta que queda redactada como sigue:

«Disposición Adicional sexta. Medidas contra el sobreendeudamiento:

Uno. Dación en pago.

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

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la

cve: BOCG-14-A-89-3

adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

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

Dos. Responsabilidad limitada.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

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

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

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

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

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

"No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito."

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

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

a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

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

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

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

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

"6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública."

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido.

"Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil."

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

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

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido.

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

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

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

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

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

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

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

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.
2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios."

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

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

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

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

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

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

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento.

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

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

"1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.
2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.
3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos."

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

"1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

"Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar."

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

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

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

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

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

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

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

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se

cve: BOCG-14-A-89-3

indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.

1. Las entidades que titulasen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de

cve: BOCG-14-A-89-3

titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

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

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago. En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago. Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no solo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que *de facto* provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

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

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos. Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos «padres» avalistas.

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

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercicio un

cve: BOCG-14-A-89-3

derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

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

Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

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

ENMIENDA NÚM. 42

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional séptima

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional séptima que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional séptima. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

"1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior."

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

"4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos."»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 43

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional octava

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional octava que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional octava. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.

Conforme al artículo 105, b CE y a los artículos 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19/2013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles. Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.»

ENMIENDA NÚM. 44

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional novena

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional novena, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional novena. Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador.

Sección 1.ª Inspección y medidas aplicables.

Artículo xx. Inspección.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

Los hechos que constatan formalmente los agentes en actos de inspección, gozan, salvo prueba en contrario, de la presunción de veracidad a efectos probatorios, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas. A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes tendrán la potestad de realizar:

a) Todas las actuaciones imprescindibles para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa reguladora en materia de vivienda y consumo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin, incluida la identificación de los posibles infractores, respetando en todo caso los derechos fundamentales de las personas interesadas.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.»

Artículo XX. Información y colaboración.

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

Artículo xx. Alta Inspección.

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

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

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

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

Artículo xx. Incoación de diligencias e instrucción de causa penal.

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

2. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta Ley o normativas de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el instructor u órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otro lado, las medidas administrativas que en cautela hubieran sido adoptadas para salvaguardar derechos fundamentales de personas afectadas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

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

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

Artículo xx. Ejecución forzosa.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

2. En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán supletoriamente los principios de potestad sancionadora previstos en el Capítulo III, Título Preliminar de la Ley 40/2015, 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público y, en materia del procedimiento de naturaleza sancionadora, la Ley 39/2015, 1 de octubre, Procedimiento de Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como también , si así procediere con el mismo carácter supletorio, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. El importe de las sanciones y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las responsabilidades contraídas podrán ser exigidas por los procedimientos de ejecución forzosa previstos en dicha ley, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

3. La primera multa coercitiva que se imponga para la ejecución forzosa no podrá superar el 20% de la sanción impuesta o de la obligación contraída por responsabilidades. No podrá reiterarse en plazo inferior a 8 días y, en el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de 15 días. Las siguientes multas coercitivas incrementarán un 10% su cuantía hasta un máximo total del 50% de la sanción, y en todas ellas con una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

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

Artículo xx. Medidas aplicables.

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

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

3. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas provisionales:

a) Las medidas de cautela, tanto en promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares.

b) La clausura de inmuebles.

c) Otras medidas provisionales que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

4. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas de reconducción de la situación creada:

a) La exigencia de obras a los promotores o propietarios.
b) Las multas coercitivas no sancionadoras.
c) La devolución del importe del sobreprecio.
d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

5. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas sancionadoras:

a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) La suspensión, si procede, de la inscripción en registros de homologación.
c) La imposición de sanciones.

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

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

Artículo xx. Medidas de cautela.

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

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

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

Artículo xx. Clausura de inmuebles.

1. La autoridad competente, tanto de las comunidades autónomas como de los entes locales, puede ordenar la clausura de uno o varios inmuebles cuando exista una situación de riesgo para la seguridad de las personas.
2. La medida de clausura de inmuebles debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.
3. Se velará en todo caso por mantener los derechos básicos de las personas afectadas. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento y debe determinar a quién corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación autonómica aplicable. En cualquier caso, no se llevará a cabo la medida hasta que el realojo de los ocupantes afectados se haya hecho efectivo.»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 45

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria segunda

De adición.

Texto que se propone:

Se propone añadir una Disposición transitoria Segunda.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 46

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria tercera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria tercera.

«Disposición Transitoria tercera. Moratoria de lanzamientos.

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 47

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria cuarta

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria cuarta.

«Disposición Transitoria Cuarta. Índices oficiales de referencia de precios del alquiler.

Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 48

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria quinta

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria quinta.

«Disposición Transitoria Quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aun no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 49

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición transitoria sexta

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición transitoria sexta.

«Disposición Transitoria Sexta. Registro público de vivienda vacía.

En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 50

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado Uno de la Disposición final primera, que queda redactado como sigue:

Uno. El artículo 10 de la ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos queda redactado en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 51

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica el apartado dos de la Disposición final primera, que queda redactado como sigue:

Dos. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 52

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado tres de la Disposición final primera, que queda redactada como sigue:

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 53

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado cuatro a la Disposición final primera de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

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

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 54

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado cinco a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactada como sigue:

«Cinco. Duración del contrato de alquiler.

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

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

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

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

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

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

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto. Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 55

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado seis a la Disposición final primera de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Seis. El alquiler turístico.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 56

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado siete a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Siete. El alquiler de habitación.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

ENMIENDA NÚM. 57

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado ocho a la Disposición Final Primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Ocho. Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

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

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

JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

ENMIENDA NÚM. 58

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado nueve a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Nueve. Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA NÚM. 59

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado nueve a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Nueve. De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

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

Artículo 18. Actualización de la renta.

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

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

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

JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. En la propia Ley se justificaba en base a que «La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.» Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda.» Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes. La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios. Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, dónde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de las dificultades de las familias para llegar a final de mes. En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6%. (mes de enero un 6,7%). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aun más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma. A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona Euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aun tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno. Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%.

ENMIENDA NÚM. 60

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado diez a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Diez. De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

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

El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 61

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado once a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Once. De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 62

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado doce a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Doce. De las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.
2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

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

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.
5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 63

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado trece a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Trece. De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos.

La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 64

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado catorce a la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, que queda redactado como sigue:

«Catorce. Se modifica la La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 25.2 de la LBRL queda redactado de la siguiente manera:

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 65

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado uno de la Disposición final segunda, sobre incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, que queda redactado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un **15** por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70% por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado ~~por primera vez~~ la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años, **y la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 10 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.**

2.º [...]

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que con la propuesta actual tendrían un impacto muy limitado en movilizar vivienda en alquiler asumiendo las cuentas públicas un coste excesivo para los efectos alcanzados.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 66

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final tercera

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado uno de la Disposición final tercera, de Modulación de Recargo a los que queda redactado como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes… [...]

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior **a un año,** conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de **tres** o más inmuebles de uso residencial.»

JUSTIFICACIÓN

Ver enmienda sobre artículo 3 Definiciones.

ENMIENDA NÚM. 67

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición final cuarta que queda redactada como sigue:

Disposición final cuarta. Suelo y derecho de superficie orientado al régimen de arrendamiento.

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

«Criterios básicos de utilización del suelo.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento que permita establecer su precio máximo en alquiler y otras formas de acceso a la vivienda no asimilables a la venta, como el derecho de superficie o cesión de uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 68

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición final quinta que queda redactada como sigue:

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

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación **exacta del día y hora** para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda […].»

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

la Ley Orgánica de Justicia Gratuita y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos en ella establecidos en relación con la solicitud y concesión de este derecho.

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

7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual , el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15, 18.1, 18.2, 39 y 47 de la Constitución y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos. Específicamente se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecidos en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas, emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojos en España, incluyendo en su caso las medidas provisionales que se dicten por aquel órgano internacional durante su tramitación.

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

«3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder **al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiere fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440. 5 LEC.**

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

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

Cuatro. [...]

Se adoptará la despenalización del apartado segundo del artículo 245 CP en relación con la ocupación sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyen morada, propiedad de grandes tenedores, fondos de inversión o personas jurídicas.

Cinco. Se añade un nuevo apartado quinto al artículo 440 LEC con la siguiente redacción:

«En todos los casos de desahucio y en todos los Decretos y Resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exactas en los que tendrá lugar el mismo.»

Seis. Se modifica el artículo 675 LEC, que quedaría redactado como sigue:

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

En su mayoría, estas modificaciones tratan de asegurar la fijación de día y hora de lanzamientos. Se trata de impedir por ley fechas indeterminadas y abiertas de lanzamientos y desahucios, abarcando el mayor número de situaciones posibles sobre este particular; de esta forma entendemos que se protege, hasta sus últimas consecuencias, el principio constitucional de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE) y la plena salvaguarda del Derecho Fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE). La modificación propuesta al apartado 1bis del artículo 441 LEC (apartado Dos DF 5A), responde a que aun constatando y entendiendo que existen razonablemente actos procesales no susceptibles de recurso, a lo largo de la LEC, sin embargo, consideramos que ni la justicia material ni formal ha de consentir que incidentes que traen como resultado el desalojo de personas y que por tanto repercuten en un Derecho Humano (o en varios), máxime si se tratase de hogares o unidades convivencia les en situación de vulnerabilidad o en riesgo de ello, puedan verse afectados radicalmente por una expresión tan contundente y absoluta de la normativa ritual y adjetiva : «contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno.» Consideramos que esta expresión merece ser eliminada por ser contraria al artículo 24.1 de la CE y por ello al Derecho Fundamental de la tutela judicial efectiva: «...en ningún caso pueda producirse indefensión.»

Los desalojos forzosos son *prima facie* incompatibles con el Pacto y solo podrían justificarse en las medidas más excepcionales, y las autoridades competentes deberán garantizar que se lleven a cabo con arreglo a una legislación compatible con el Pacto y en observancia de los principios generales de razonabilidad y proporcionalidad entre el objetivo legítimo del desalojo y las consecuencias de este sobre las personas desalojadas. En idéntico sentido el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2017, en su 61.ª Período de Sesiones (Comunicación n.º 5/2015): Recomendaciones Generales n.º 21: «Retomamos Comunicación 37/2018, del 11/10/2019, Dictamen adoptado por Comité DESC: 1.5 ...En efecto, el Juzgado no hizo un balance entre los beneficios de la medida en ese momento, en este caso, la protección del derecho a la propiedad de la entidad titular del inmueble, y las consecuencias que esta medida podría tener sobre los derechos de las personas desalojadas. El análisis de la proporcionalidad de un desalojo, por tanto, no solo implica el examen de las consecuencias de la medida sobre las personas desalojadas, sino también la necesidad del propietario de recuperar la posesión de la propiedad. Será inevitable distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda o para

cve: BOCG-14-A-89-3

que les brinde su renta vital, y propiedades de entidades financieras, como es el caso actual. Encontrar que un desalojo no es una medida razonable en un momento concreto no significa necesariamente que no se pueda emitir una orden de desalojo contra los ocupantes. No obstante, los principios de razonabilidad y proporcionalidad pueden requerir que la orden de desalojo se suspenda o posponga para evitar exponer a las personas desalojadas a situaciones de indigencia u violaciones de otros derechos contenidos en el Pacto.» Finalmente, en relación al apartado cuatro, la línea jurisprudencial mantenida por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares aplicando el principio de intervención mínima del derecho penal, y remitiendo a la discusión ante la jurisdicción civil de las ocupaciones no violentas de inmuebles, viviendas o edificios ajenos, desocupados, propiedad de entidades financieras y personas jurídicas.

ENMIENDA NÚM. 69

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta

De adición.

Texto que se propone:

Se añaden nuevos apartados dentro de la Disposición final quinta que corresponde a la modificación de los siguientes artículos de la LEC:

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

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

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

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

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

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

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

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

4.º Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera

cve: BOCG-14-A-89-3

rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley.»

Tres. Se introducen los apartados 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º y 11.º al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.
b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.
c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

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

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

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

4.º En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta.»

JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial rituaria el objetivo legal anteriormente subrayado. Se impone a los grandes tenedores de vivienda, entidades financieras, bancos y entidades intermediarias la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios. Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para corresponsabilizar, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España. Y, en otros supuestos, en los que sí proceda en todo caso el desalojo locativo de la persona o familia afectada, si esta/s es/son probadamente vulnerable/so en riesgo de exclusión residencial, que se les procure por la Administraciones Públicas competentes, las ayudas sociales, económicas, o de alternativa habitacional que sean pertinentes.

ENMIENDA NÚM. 70

Íñigo Errejón Galván
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Exposición de Motivos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado dentro de la Exposición de Motivos, página 8, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguiente:

— Establecer [...]

— Erradicar el sinhogarismo. En consonancia con la Agenda 2013 y la Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para combatir el sinhogarismo suscrita en junio de 2021 por las principales instituciones y gobiernos europeos, incluido el de España, las políticas de vivienda deberán orientarse a la erradicación del sinhogarismo, priorizando las soluciones basadas en viviendas normalizadas en entorno comunitarios.»

JUSTIFICACIÓN

La ley de vivienda debe incorporar entre sus fines la erradicación de la cara más extrema de la exclusión residencial, el sinhogarismo, que afecta a más de 33.000 personas en nuestro país.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 1 de abril de 2022.—**Pilar Garrido Gutiérrez,** Diputada.—**Pablo Echenique Robba,** Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

ENMIENDA NÚM. 71

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 2 a)

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra a) del artículo 2, que queda redactada como sigue:

«a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española, los instrumentos internacionales ratificados por España y las recomendaciones de los organismos de ellos derivados, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Si bien constitucionalmente parece clara la obligación de aplicar las normas y recomendaciones internacionales derivadas de los acuerdos y organismos en los que participa el Estado español, es necesario reforzar esa obligación a fin de evitar ciertas interpretaciones jurisprudenciales que vienen interpretando que determinados dictámenes son únicamente recomendaciones que no vinculan a las administraciones ni a los jueces en la aplicación de la normativa.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 72

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la letra d) del artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra d) del artículo 2, que queda redactada de la siguiente manera:

«d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Garantía de participación de los agentes sociales.

ENMIENDA NÚM. 73

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 2, apartados G y Ñ

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados G y Ñ del artículo 2, que quedan redactados en los siguientes términos:

«Artículo 2.G.

Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales **y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.»**

«Artículo 2.Ñ.

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

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto “desequilibrios

cve: BOCG-14-A-89-3

territoriales" así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 74

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 4.1

De modificación.

Se modifica el apartado 1 del artículo 4, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 4.1.

A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social **y territorial,** los siguientes:»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 75

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un apartado c) en el artículo 4, con la siguiente redacción:

«c) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas y de las viviendas de estos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en edificios ya construidos, como parte integrante del derecho a la vivienda digna y adecuada.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 76

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

Se añaden unos apartados 3 y 4 al artículo 11, que quedan redactados de la siguiente manera:

«3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas, las administraciones competentes en materia de vivienda promoverán las acciones de fomento y concertación, las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias y establecerán las medidas sustitutivas y sancionadoras, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.

4. Las administraciones competentes en materia de vivienda y las administraciones locales actuarán coordinadamente y colaborarán en la identificación, delimitación y declaración de los ámbitos y situaciones en los que se produzca incumplimiento de la función social, así como en la adopción de las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.»

JUSTIFICACIÓN

Habilitando a las administraciones competentes para la adopción de medidas sustitutivas y sancionadoras en materia de vivienda, se garantiza que las Comunidades Autónomas puedan establecer en sus leyes autonómicas de vivienda la obligación de los grandes tenedores de ofrecer alquiler social.

ENMIENDA NÚM. 77

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 12.3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 3 del artículo 12, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 12.3.

El Estado, en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el derecho a la vivienda, **y con el objeto de garantizar la justicia territorial,** podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 78

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 14

De adición

Creación de un nuevo apartado 4 del artículo 14.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo punto 4 en el artículo 14 con la siguiente redacción:

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

Cuando se produjese el impago de la factura de suministros básicos cuyo titular sea susceptible de encontrarse en riesgo de exclusión residencial o social, en cumplimiento con el principio de precaución, no podrán interrumpirse dichos suministros. La situación de riesgo de exclusión social de las personas afectadas deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.

La interrupción injustificada de los suministros básicos del hogar se considerará acoso inmobiliario conforme a lo previsto en esta ley y será, por tanto, objeto de sanción.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar el acceso a los suministros básicos a las personas vulnerables o en riesgo o situación de exclusión y dotar de mecanismos legales efectivos a la lucha contra la pobreza energética.

ENMIENDA NÚM. 79

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 15.2 B

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra B del apartado 2 del artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 15.2 B.

Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial, **contemplando la casuística del medio rural,** y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 80

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 15

De adición.

Creación de nuevos apartados 3, 4, 5, 6 y 7 en el artículo 15.

Texto que se propone:

Se añaden los apartados 3, 4, 5, 6 y 7 al artículo 15, con la siguiente redacción:

«3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

A tales efectos, entre otros instrumentos efectivos deberá:

— Garantizar que el uso predominante de las viviendas sea el de residencia habitual en aquellos municipios con demanda residencial fuerte y acreditada para prevenir y evitar la escasez viviendas destinadas a primera residencia y al arrendamiento estable, promover la cohesión social y disminuir progresivamente la segregación urbana.

— Establecer la posibilidad, cuando concurra una razón imperiosa de interés general, de someter los usos distintos a la residencia habitual de la vivienda a autorización previa urbanística.

4. En el supuesto de los usos turísticos de la vivienda, en los términos y condiciones que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, será exigible la autorización previa urbanística y esta tendrá carácter temporal.

5. Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar de forma eficaz para que las viviendas para uso turístico tengan las correspondientes autorizaciones,

cve: BOCG-14-A-89-3

eviten el desplazamiento de los residentes en la zona, velen por la convivencia y el carácter residual que a tal tipo de arrendamientos ha de corresponder en el entorno urbano residencial.

6. A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, en los municipios con una fuerte demanda turística sin estacionalidad y en todo caso en aquellos en los que las viviendas con usos turísticos conlleven una escasez acreditada de viviendas destinadas a primera residencia, la legislación de ordenación territorial y urbanística y el planeamiento urbanístico que se dicte a su amparo, deberá establecer por barrios o distritos un porcentaje lo suficiente bajo de viviendas con usos turísticos respecto del número de habitantes, que garantice que el uso predominante del parque residencial sea el de residencia habitual. En especial para conseguir el anterior objetivo, dado el carácter temporal de las autorizaciones urbanísticas previas para el uso turísticos de las viviendas establecido en el apartado 4, deberá establecer un plazo máximo de vigencia para las que ejerzan la actividad con anterioridad a la exigencia de la autorización previa, que pondere las inversiones realizadas y la necesidad de reducir en concretos barrios y distritos con el mercado residencial tensionado, las viviendas destinadas a usos turísticos.

7. El planeamiento territorial y urbanístico, en aras de evitar la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento estable y la segregación urbana, debe establecer las limitaciones y prohibiciones necesarias respecto de aquellas viviendas y habitaciones que no se dirigen a satisfacer el derecho a la vivienda sino necesidades circunstanciales de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones. La explotación de inmuebles con este destino turístico o vacacional tendrá carácter temporal y estará, en todo caso, sometido a un régimen previo de autorización.

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

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

JUSTIFICACIÓN

Limitar la vivienda turística —Hoteles, HUTs y alquiler de habitaciones— y proteger las viviendas con uso de residencia habitual y arrendamiento estable. Dotar de instrumentos legales eficaces a las administraciones competentes para detener el incremento de los precios del alquiler, la pérdida de oferta de vivienda en alquiler para uso residencial y la expulsión de los vecinos de sus barrios y municipios, circunstancias especialmente agravadas en algunas ciudades como consecuencia del uso turístico de los alojamientos.

ENMIENDA NÚM. 81

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A los apartados 1, 2b y 5 del artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados 1, 2b y 5 del artículo 18, que quedan redactados en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 18.1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado **y ampliando la oferta adaptándose a las necesidades territoriales.»**

«Artículo 18.2 b. La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios, **oferta** y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social **y justicia territorial.»**

«Artículo 18.5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial **que contemplará la diversidad territorial, especialmente en la de las zonas rurales,** y que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 82

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 18.3.b)

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica el apartado b) del numeral 3 del artículo 18, que queda redactado como sigue:

«b). Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos dos puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

Bajar el porcentaje de crecimiento acumulado de cinco a dos puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 83

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 19

De modificación.

Texto que se propone:

Se añaden tres nuevos puntos 5, 6 y 7 en el artículo 19, con la siguiente redacción:

«3. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda para incrementar el parque de vivienda destinado a políticas sociales, en especial el destinado a alquiler, así como evitar la exclusión residencial.

4. Con esta finalidad, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a destinar al alquiler social de forma estable y continuada, en la forma que se determinará en la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente, un porcentaje mínimo, no inferior al 30%, del parque de viviendas que sean de su titularidad. Alternativamente, podrán sustituir total o parcialmente esta obligación por la cesión de las viviendas en favor de las administraciones competentes para su gestión por parte de estas últimas para alquiler social, por un periodo de tiempo que se determinará por las Administraciones competentes, tras una negociación con todas las partes interesadas, propietarios, inquilinos y sociedad civil.

5. En el supuesto de personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda con participación de capital de origen público, la obligación porcentual de destino al alquiler social establecida en el número anterior se incrementará proporcionalmente a la presencia de capital público en la sociedad. En el supuesto específico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la obligación de destino de viviendas al alquiler social será en todo caso, como mínimo, del 75%.»

JUSTIFICACIÓN

Colaboración social y solidaria de grandes tenedores y la SAREB en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 84

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 24.2.b

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra b del apartado 2 del artículo 24, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 24.2 b.

La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su

cve: BOCG-14-A-89-3

entorno construido. **También contemplará la incorporación al parque público de vivienda las viviendas desocupadas o abandonadas en el mundo rural.»**

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 85

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nuevo artículo 31 bis

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un artículo 31 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 31 bis. De la publicidad y su carácter vinculante

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

JUSTIFICACIÓN

Garantizar la efectividad de la prohibición de publicidad ilícita en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 86

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 44

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un artículo 44, con la siguiente redacción:

«Artículo 44. Participación de los agentes sociales.

1. Las Comunidades autónomas y los entes locales fomentarán la transparencia y garantizarán la participación activa de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las

cve: BOCG-14-A-89-3

asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de inquilinos, de los administradores de fincas y de las agencias inmobiliarias.

2. En cualquier caso, se reconoce el derecho a la negociación colectiva en el acceso al derecho a la vivienda y a las condiciones de disfrute de este derecho, incluido arrendamientos, préstamos hipotecarios y otras formas de tenencia.

La representación en la negociación colectiva tendrá lugar por medio del reconocimiento expreso de los representados.»

JUSTIFICACIÓN

Refuerzo de los mecanismos de diálogo social.

ENMIENDA NÚM. 87

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Al artículo 45

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un artículo 45, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 45. Determinación de principios contractuales a incluir en la transmisión y arrendamiento de viviendas.

Las Comunidades Autónomas podrán establecer por ley, cuando resulte imprescindible para la aplicación de la normativa derivada de la presente ley, condiciones contractuales que hayan de incluirse a tal fin en los contratos de adquisición y de arrendamiento de viviendas, motivando la necesidad de tales disposiciones.

Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizados en el marco de una actividad empresarial o profesional deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato solo a la voluntad de una de las partes, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad. En los contratos de arrendamiento no podrá establecerse a cargo del arrendatario el pago de otros impuestos distintos del Impuesto de Valor Añadido, cuando resulte de aplicación, ni otras cargas que no sean los suministros consumidos por el arrendatario o servicios por uso que el mismo utilice.»

JUSTIFICACIÓN

Habilitando a las administraciones competentes para el establecimiento de normas que afecten a los contenidos contractuales se garantiza la efectividad de aspectos esenciales de la Ley estatal.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 88

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nuevo artículo 46

De adición.

Texto que se propone:

Se incorpora un nuevo artículo 46, con la siguiente redacción:

«Artículo 46. Registro de Contratos de Alquiler.

1. Se crea el Registro de Contratos de Alquiler (RCA), de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, con acceso libre previa acreditación de interés legítimo en la consulta, vinculado a los actuales registros autonómicos de depósito de fianzas, cuando existieren, y al Registro de la Propiedad.

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

3. Todos los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, independientemente de su forma, bien existentes en el momento en que esta ley entre en vigor como los que se celebren en adelante, se registrarán en el RCA a instancia de cualquiera de las dos partes. En el Registro se harán constar también las novaciones y subrogaciones del contrato. El registro podrá hacerlo el arrendador en cualquier momento desde la existencia del contrato y, en todo caso, antes de un mes desde que lo requiera el arrendatario.

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

a) Partes del contrato.

b) La finca arrendada, que deberá incluir la dirección postal completa, el año de construcción del inmueble, los m^2, el número de habitaciones, el número de identificación de la cédula de habitabilidad, el de la referencia catastral y el del certificado de eficiencia energética y la calificación de la misma. También si el edificio tiene o no ascensor, si dispone de sistemas de calefacción y refrigeración, o ambos; si está o no amueblado; el estado de conservación de la vivienda. También se hará constar si el inmueble pertenece a una SOCIMI y si la vivienda se destina a primera residencia o a otro uso.

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

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

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

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

5. El RCA queda protegido por la normativa sobre protección de datos de carácter personal, de forma que las personas incluidas en ellos podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hayan satisfecho la deuda de alquiler, hayan realizado las obras y

cve: BOCG-14-A-89-3

reparaciones, o hayan obtenido los certificados, permisos o licencias requeridos, o acrediten haber resuelto la situación de sobreocupación. Además, la constancia en el registro tendrá en todos los casos una duración de cinco años, procediendo a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

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

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

8. Los arrendatarios y los arrendadores, profesionales o no, solo podrán disfrutar de los beneficios fiscales y ayudas que se estipulen al efecto, siempre que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el RCA. La certificación de inscripción en el RCA será requisito para iniciar cualquier acción relacionada con el arrendamiento ante los jueces y tribunales.

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

JUSTIFICACIÓN

Inclusión del certificado del Registro de Contratos de Alquiler como requisito de procedibilidad para iniciar acciones judiciales en materia de arrendamientos.

ENMIENDA NÚM. 89

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición adicional primera

De supresión.

Texto que se propone:

Se suprime la Disposición adicional primera

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 90

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional tercera

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición Adicional Tercera, con la siguiente redacción:

cve: BOCG-14-A-89-3

Se añade un último párrafo al artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre y en todo caso a cargo del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar que los gastos propios de la formalización del contrato de arrendamiento y los de gestión e intermediación no se carguen sobre la parte arrendataria.

ENMIENDA NÚM. 91

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional cuarta

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición adicional cuarta, que queda redactada como sigue:

«Disposición Adicional Cuarta. Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.»

Modificación del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se introducen los nuevos apartados 6.°, 7.°, 8.°, 9.° y 10.° en el artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la siguiente redacción:

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Otorgar carácter obligatorio e indisponible a la oferta de alquiler social en casos de desahucios hipotecarios y de arrendamientos de grandes tenedores para garantizar la alternativa habitacional y el derecho a una vivienda digna y adecuada a las personas sujetas a un lanzamiento.

A la vista de la reciente sentencia del TC sobre la ley de vivienda de Catalunya, parece necesario establecer esta obligación desde al ámbito competencial del Estado.

ENMIENDA NÚM. 92

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición transitoria segunda

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición transitoria segunda, que queda redactada como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Disposición Transitoria Segunda. Reglas de coordinación entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de índices de precios de alquiler:

Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados y las declaraciones de zonas de mercado tensionado ya realizadas por las administraciones competentes, permanecerán vigentes y se aplicarán a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, en todo caso, antes de 3 años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Los índices oficiales de referencia de precios de alquiler aplicables en las zonas de mercado residencial tensionado a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán elaborados por la comunidad autónoma con metodologías objetivas, con participación de las organizaciones ciudadanas y sujetos a revisión periódica.

En defecto de éstos, se aplicará el índice oficial de referencia de los precios de alquiler de viviendas publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En este caso, para la determinación del precio de referencia, se tomará en consideración el índice oficial de referencia, que se fijará atendiendo a las rentas de los contratos de alquiler de vivienda habitual habitacional de la zona de mercado residencial tensionado.

El precio podrá modularse ponderando circunstancias como el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda, su antigüedad, altura, accesibilidad o no mediante ascensor, eficiencia energética, proximidad de acceso a transporte y servicios públicos, inclusión o no de mobiliario o de anexos, zonas comunitarias de uso compartido, renta familiar disponible de la zona, y otras que puedan resultar relevantes según determine el departamento de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda. En ningún caso podrá incrementar en más del 10% el precio del índice de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Validar las declaraciones de áreas tensionadas ya vigentes e instrumentar los mecanismos necesarios para la creación de los índices oficiales de referencia de precios de mercado de alquiler residencial en zonas tensionadas.

ENMIENDA NÚM. 93

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final primera. Dos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado Dos de la Disposición final primera, que queda redactado de la siguiente manera:

«Dos. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá superar la renta del último contrato de arrendamiento, vigente en los últimos 5 años, o la media de la renta de los contratos de ese periodo, incrementada con el índice de garantía de competitividad (IGC), aplicado de forma acumulada para el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, sin que en ningún caso este

cve: BOCG-14-A-89-3

incremento pueda superar el que se hubiese producido en el IPC, considerando también los gastos fijos no medibles mediante contador, que sean por cuenta el arrendatario.

Solo podrá incrementarse en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

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

JUSTIFICACIÓN

Intervenir en la limitación de los precios de los alquileres y ampliar la protección de arrendatarios en contratos de arrendamiento con arrendadores persona física o jurídica.

La reciente sentencia del Tribunal Constitucional resolviendo el recurso del PP contra la ley de Catalunya ha establecido que la limitación de precios de los arrendamientos es viable constitucionalmente por circunstancias excepcionales, pero que se trata de una competencia estatal.

ENMIENDA NÚM. 94

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final primera

De modificación.

Queda suprimido el apartado Tres de la Disposición final primera.

JUSTIFICACIÓN

Eliminación de la *vacatio legis* de 18 meses para aplicar la regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17, de manera que la aprobación y aplicación de dicha regulación, así como del sistema de índices de precios de referencia, sean inmediatas con la entrada en vigor de la Ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 95

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final cuarta, letra b

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el segundo párrafo de la letra b de la Disposición final cuarta, que queda redactada en los siguientes términos:

«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 justicia territorial**, y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de incorporar en la Ley la problemática propia de la vivienda en el medio rural, ligada al necesario equilibrio territorial. En la exposición de motivos se recoge el concepto «desequilibrios territoriales» así como el impacto en el medio rural, idea que debe ser recogida de forma transversal a lo largo de la ley y, *a posteriori*, desarrollada por vía reglamentaria.

ENMIENDA NÚM. 96

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 4 del numeral Uno de la Disposición final quinta, que queda redactado de la siguiente manera:

«Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

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

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

4. De la notificación de la resolución que fije el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia. de vivienda, asistencia social, evaluación en información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a persones en situación de riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.”»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Establecer la prohibición de desahucios con fecha abierta de personas vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

ENMIENDA NÚM. 97

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 6 del numeral Dos de la Disposición final quinta, que queda redactado como sigue:

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión que se supeditará, en el caso de haberse determinado que se trata de personas vulnerables, al momento en el que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o en el supuesto de no aceptarse por la parte demandada la vivienda alternativa propuesta por dichas Administraciones públicas, se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

JUSTIFICACIÓN

Suprimir el plazo máximo de suspensión de desahucios y dejarlo supeditado hasta que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible. La vivienda podrá ser del parque público de viviendas o por que la administración competente garantice ese acceso por otra vía: abono total o parcial del arrendamiento, incorporar la vivienda a su parque público definitiva o temporalmente y arrendarla a las personas afectadas, u otras vías que lleven a que las personas vulnerables accedan a la vivienda digna y accesible e incluir la corresponsabilidad de los grandes propietarios con la oferta de alquiler social obligatorio. Se incluye la prohibición expresa de los desahucios con fecha abierta.

Prolongación del plazo para desahucios de personas vulnerables para hacer más viable la aplicación de soluciones de vivienda digna cuando fuese preciso. Esa prolongación no supone una garantía de que la inacción jurisdiccional y/o administrativa no acabe llevando al lanzamiento de personas vulnerables, por tanto parece lógico que, determinada la existencia de la vulnerabilidad económica o social, no se produzca el lanzamiento y se suspenda el desahucio hasta la disponibilidad o renuncia de la solución en base a una vivienda digna, del parque público o mediante el pago parcial o total de la renta por la administración a un arrendatario. Al tratarse de una cuestión procesal es clara la competencia estatal.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 98

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición final quinta bis

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición final quinta bis, con la siguiente redacción:

«Disposición final quinta bis. Modificación 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.

Se añade un segundo párrafo en el artículo 24.4, con la siguiente redacción:

"En las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, con el objeto de introducir mejoras en las condiciones de habitabilidad de edificios de viviendas, los instrumentos de ordenación urbanística podrán justificadamente autorizar la nueva construcción de balcones, terrazas o galerías o cuerpos adosados a las edificaciones existentes."»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en edificios ya construidos, como parte integrante del derecho a la vivienda digna y adecuada.

ENMIENDA NÚM. 99

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición final quinta ter

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición Final quinta ter, con la siguiente redacción:

«Disposición final quinta ter. Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación.

Se añade al artículo 11.2 el siguiente párrafo:

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

Se añade al artículo 16.3 el siguiente párrafo:

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Otorgar la protección de consumidores a los arrendatarios personas físicas que suscriben contratos de arrendamiento con profesionales en el ejercicio de su actividad.

ENMIENDA NÚM. 100

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición final quinta cuáter

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición Final quinta cuáter, con la siguiente redacción:

«Disposición final quinta cuáter. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se modifica la redacción del artículo 21.3 en los siguientes términos:

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

JUSTIFICACIÓN

Establecer mecanismos legales eficaces para reequilibrar la relación contractual entre las partes del arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 101

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición final quinta quinquies

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una Disposición final quinta quinquies, que queda redactada como sigue:

«Disposición final quinta quinquies. Modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

cve: BOCG-14-A-89-3

El artículo 2. Ámbito de aplicación, quedará redactado como sigue:

"Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en situación de vulnerabilidad y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario."

El artículo 3. Definición de la situación de vulnerabilidad, tendrá la siguiente redacción:

"1. Se considerará que se encuentran en situación de vulnerabilidad aquellos deudores de un crédito o préstamos garantizado con hipoteca sobre u vivienda habitual, cuando el importe de las cuotas mensuales a pagar por el préstamo, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones, suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, se considerará que el deudor está en situación de vulnerabilidad cuando entre quienes convivan en la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2.º La unidad familiar monomarental o monoparental con hijos a cargo.
3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

cve: BOCG-14-A-89-3

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.° Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.° Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o acreditación de la pareja de hecho.

2.° Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.”

El artículo 3 bis. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, tendrá la siguiente redacción:

“Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en situación de vulnerabilidad podrán exigir que al acreedor hipotecante agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.”

El apartado 1 del artículo 4. Moderación de los intereses moratorias, tendrá la siguiente redacción:

“1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en situación de vulnerabilidad, el interés moratoria aplicable desde el momento en que el deudor solicite al acreedor la aplicación de cualquiera de las medidas de este Real Decreto-ley y acredite que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.”

El artículo 5. Sujeción a las medidas, tendrá la siguiente redacción:

«1. Las medidas detalladas en el Anexo serán de aplicación a todos los préstamos o créditos hipotecarios que comporten una hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor, los fiadores los avalistas y otros hipotecantes no deudores.

2. La aplicación de las medidas detalladas en el Anexo se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble,

cve: BOCG-14-A-89-3

por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble, para inmuebles similares en la ciudad en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Anexo las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble para inmuebles similares en la ciudad en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

3. Una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra en situación de vulnerabilidad, serán de obligada aplicación las previsiones contenidas en el Anexo de este Real Decreto-ley. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Anexo. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

4. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

5. Los acreedores hipotecarios podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Anexo a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación de las medidas del Anexo, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

Los acreedores hipotecantes habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en este Real Decreto-ley. Esta información habrá de facilitarse especialmente, en su caso, mediante la comercial de oficinas, cuando se disponga de ella. En particular, los acreedores hipotecantes deberán comunicar por escrito con una descripción concreta de las medidas del Anexo, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos deudores que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.»

El artículo 12. Procedimiento de ejecución extrajudicial, tendrá la siguiente redacción:

“La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:

1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta y, al menos, al 90 por cien del valor de tasación dentro de los tres últimos meses anteriores a la subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al valor señalado en el apartado anterior, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 50 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 90 por cien del valor de tasación.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 70 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

cve: BOCG-14-A-89-3

5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.
6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n. del Reglamento Hipotecario."

El artículo 14. Procedimiento de ejecución extrajudicial, tendrá la siguiente redacción:

"Podrán obtener también las ayudas a los inquilinos citadas en el artículo anterior los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en este Real Decreto-ley, cuando sus ingresos familiares no excedan de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples."

La Disposición adicional única. Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tendrá la siguiente redacción:

"1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación de este Real Decreto-ley se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación.
2. La renta durante el período de dos años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Anexo de este Real Decreto-ley. Transcurrido dicho plazo y durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta solo podrá incrementarse, como máximo, en aplicación del IPC.
3. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que este se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.
4. Transcurrido el plazo duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda cuando fuese requerido por ello por el arrendador dentro de los plazos legales previstos al efecto, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.»

El ANEXO. Medidas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, tendrá la siguiente redacción:

"1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener del acreedor la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.
b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, el acreedor deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento al acreedor una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por este, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euríbor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

cve: BOCG-14-A-89-3

iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, los acreedores podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración el acreedor advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que el acreedor tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 30 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad de convivencia.

b) Al objeto de determinar la quita, el acreedor empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que incluso se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando en situación de vulnerabilidad conforme a los previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración de la deuda, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos el acreedor estará obligado a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

cve: BOCG-14-A-89-3

d) Los acreedores podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que este pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor de remate.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de siete años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

5. Publicidad de las medidas.

Los acreedores garantizarán la máxima difusión del contenido de las medidas del Real Decreto-Ley 6/2012, en particular, entre sus deudores.”»

JUSTIFICACIÓN

La actual regulación de la dación en pago, basada en un Código de Buenas Prácticas de carácter voluntario para las entidades financieras, deja sin virtualidad práctica la limitación de la responsabilidad del deudor al bien que constituye la garantía hipotecaria. Además, esas entidades adheridas a dicho Código condicionan la dación en pago a unos requisitos de muy difícil cumplimiento para el deudor. Se trata de otorgar al Código carácter obligatorio e indisponible y que la dación en pago obligatoria extinga totalmente la responsabilidad del deudor hipotecario.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común, a instancias de En Comú Podem y al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 4 de abril de 2022. —**Gerardo Pisarello Prados**, Diputado.—**Aina Vidal Sáez**, Portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM.º 102

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 1.3

De modificación.

Texto que se propone:

«3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, a precios asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial.

Al menos un porcentaje equivalente al 1% del Producto interior Bruto deberá contribuir a los objetivos establecidos en esta ley en relación con el aseguramiento de la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda a precios asequibles. Dicha cifra deberá alcanzarse antes de 2023, de acuerdo con la metodología y los plazos que se establezcan reglamentariamente.

De esta obligación se exceptuarán los recursos transferidos a las Administraciones territoriales, así como los gastos que, por su propia naturaleza, no tienen incidencia directa en la asequibilidad de la vivienda como los gastos de personal, los de finalidad social, como las pensiones o las prestaciones por desempleo, los de finalidad estrictamente financiera de la Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal, como el servicio de la Deuda Pública o cualquier otro que se determinare.

Las dotaciones que se destinarán al cumplimiento de los objetivos previstos en esta ley se fijarán anualmente en el marco de elaboración de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, de conformidad con la normativa de aplicación y la política del Gobierno.

El Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y del Ministerio de Hacienda, revisará al alza, antes del año 2024, el porcentaje fijado en este apartado de este artículo, a la luz de los resultados de la planificación asociados al mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar la necesaria financiación pública de las políticas públicas de vivienda utilizando la técnica del artículo 30 de la reciente Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

ENMIENDA NÚM.º 103

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nuevo artículo

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo artículo entre los actuales 2 y 3.

«Artículo 2 bis) (Nuevo) Objetivo de la solidaridad urbana.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio del Estado, todos los municipios de al menos 5.000 habitantes deberán disponer, en el plazo máximo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales de al menos un 20% respecto del total de viviendas existentes, pudiéndose variar al alza o a la baja en consideración a las circunstancias propias de cada municipio. A tal fin, se creará un fondo económico estatal específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las comunidades autónomas y las corporaciones locales. El patrimonio de la Administración General del Estado, tanto de suelo residencial como de vivienda, que estén destinados por la ordenación territorial o urbanística a vivienda protegida contribuirá a la consecución de este objetivo.

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

3. Los municipios podrán mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y procurarán que la nueva aportación de viviendas de propiedad pública para políticas sociales quede repartida de forma equitativa entre todos.

4. Reglamentariamente se determinará que viviendas son consideras destinadas a políticas sociales. En cualquier caso, las viviendas protegidas y asequibles incentivadas que se regulan en esta Ley, siempre que se dediquen al alquiler a largo plazo, tendrán dicha consideración. De la misma manera, se considerarán viviendas destinadas a políticas sociales las captadas por programas públicos de movilización de vivienda privada y/o rehabilitación que tengan como consecuencia el alquiler a precios inferiores a los del mercado.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer objetivos a 20 años de los municipios en materia de parque de vivienda destinada a políticas sociales.

ENMIENDA NÚM.º 104

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 4

De adición.

Texto que se propone:

Se incorpora un nuevo subapartado al final del apartado 1 del artículo 4.

«c) (Nuevo) Las actividades, públicas o privadas cuyo fin sea la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas y de sus viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

Que sean considerados servicios de interés general y puedan acceder a financiación pública, determinadas actividades de rehabilitación.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM.º 105

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 11, quedando redactado como sigue:

«a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación que podrá comprender el deber de dar efectiva ocupación a la vivienda como residencia habitual, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

El legislador, al ejercer su competencia en la definición de los deberes de la propiedad de la vivienda —nótese que se listan estas con carácter cerrado— estaría limitando el ejercicio de competencias propias de las Comunidades Autónomas en materia de política de vivienda, que pueden incluir otros deberes de la propiedad asociados a la función social. Por ejemplo, debe recordarse la nulidad decretada por el TC sobre el deber del Decreto Ley catalán 17/2019 de dar ocupación efectiva a la vivienda en determinadas circunstancias porque ese deber genérico le correspondía definirlo al Estado; y en este apartado no está recogido.

ENMIENDA NÚM.º 106

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 15.1

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados c) y d) del artículo 15.1.

«c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida como porcentaje mínimo por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje no podrá ser inferior al 50

cve: BOCG-14-A-89-3

% de los porcentajes mínimos dispuestos en este artículo, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar que las reservas estatales mínimas de VPO, así como la creación de la reserva mínima de VPO con destino al alquiler respetan las competencias de las CC AA en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM.º 107

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el subapartado d) del apartado 1 del artículo 16.

«d) Las viviendas protegidas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación. En los supuestos de VPO destinada al realojo de afectados urbanísticos o que son voluntariamente desarrolladas por el promotor en suelo de vivienda libre se regulará reglamentariamente el sistema de descalificación por petición del titular.»

JUSTIFICACIÓN

Calificación permanente de la VPO en suelo de reserva.

ENMIENDA NÚM.º 108

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 18.3.b

De modificación.

Texto que se propone:

Del artículo 18.3.b, que queda redactado como sigue:

«b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos dos puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se modifica el criterio para definir área tensionada en función de incrementos de precios respecto al IPC, de 5 puntos de incremento a 2 puntos.

ENMIENDA NÚM.º 109

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nuevo apartado en el artículo 26

De adición.

Texto que se propone:

De un nuevo apartado al final del texto actual del artículo 26 con el siguiente redactado:

«3. (Nuevo) En cualquier caso, es atribución de este Consejo fomentar la transparencia y la participación activa de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario en el diseño, seguimiento y evaluación de las políticas públicas de vivienda.

Adicionalmente el Consejo intervendrá en las declaraciones de mercado residencial tensionado, la detección de grandes tenedores, el diseño, aplicación y evaluación de las medidas de contención de precios, incentivos fiscales.

Particularmente formarán parte del Consejo los promotores sociales de vivienda, las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, las asociaciones de inquilinos y los administradores de fincas y agencias inmobiliarias.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 110

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican los apartados c) y d) del artículo 28.

«c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer viables sus parques de vivienda asequible del artículo 3.d, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

d) Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas de su propio parque de vivienda social.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 111

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado b) del artículo 28.

«b) Impulsar la colaboración público o privada mediante el otorgamiento de subvenciones y ayudas públicas, derechos de superficie u otros derechos reales que se establezcan en contratos patrimoniales; concesiones administrativas o la adjudicación de contratos previstos en la legislación de contratos del sector público, para que terceros edifiquen, o rehabiliten viviendas del parque público y en su caso las gestionen, todo ello de acuerdo con la legislación que en cada caso sea aplicable y siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo.»

JUSTIFICACIÓN

Colaboración pública con entidades sin ánimo de lucro.

ENMIENDA NÚM.º 112

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 28

De adición.

Texto que se propone:

De un nuevo apartado entre los actuales b) y c) del artículo 28.

«b bis) (Nuevo). Los contratos y negocios jurídicos para la explotación y gestión de las viviendas sociales de titularidad pública ya incorporadas al parque público de viviendas, se rigen en cuanto a su preparación y adjudicación por la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas, salvo que su objeto sea el propio de un contrato previsto en la legislación de contratos del sector público.

En estos contratos se debe garantizar en todo caso la titularidad pública de los bienes y derechos patrimoniales y el control por la Administración pública de los precios de la renta o cesión, de la selección de las personas que acceden a las viviendas sociales y el mantenimiento de las condiciones que han permitido el acceso.

Puede ser causa de adjudicación directa de acuerdo con la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas, la condición de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto social o

cve: BOCG-14-A-89-3

fundacional sea incrementar la vivienda asequible y promover el derecho a la vivienda para las personas y hogares con dificultades de acceso en las condiciones de mercado.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 113

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado c) del artículo 28.

«c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto social o fundacional sea incrementar la vivienda asequible y promover el derecho a la vivienda con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 114

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nuevo artículo

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo artículo entre los actuales 28 y 29, con el siguiente redactado:

«Artículo 28 bis (Nuevo): Convenios de colaboración.

Se podrán celebrar, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico del sector público y la de contratos del sector público, convenios de colaboración para la gestión del parque público de viviendas entre Administraciones Públicas, y entre Administraciones Públicas y entidades privadas, en especial con entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto social o fundacional sea incrementar la vivienda asequible y promover el derecho a la vivienda para las personas y hogares con dificultades de acceso en las condiciones de mercado.

Los convenios que se celebren deben perseguir la consecución de un fin común y satisfacer el interés general que compartan las partes en ejercicio de sus competencias o de acuerdo con las finalidades u objeto social de la entidad privada; ser distinto el objeto del convenio del establecido en la legislación de contratos del sector público y la no concurrencia de onerosidad.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 115

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 30

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado en el artículo 30 que queda redactado como sigue:

«4 (Nuevo). Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por la empresa inmobiliaria o intermediaria, en operaciones de compraventa de inmuebles, serán satisfechos por el vendedor, siempre y cuando dichas gestiones no hayan sido contratadas expresamente por la parte compradora.»

JUSTIFICACIÓN

Evitar que el comprador se le carguen gastos de servicios que no hayan sido expresamente contratados por dicha parte.

ENMIENDA NÚM.º 116

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Al artículo 31

De adición.

Texto que se propone:

Se añaden tres nuevos apartados en el artículo 31 que queda redactado como sigue:

«Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

1. Con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) Características esenciales de la vivienda, entre ellas:

1.º Acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
2.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
3.º Servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.
4.° Certificado de eficiencia energética.
5.° Condiciones de accesibilidad.
6.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registra! de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. Cuando la vivienda arrendada este ubicada en una zona de mercado residencial tensionado es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, si procede, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 3 en la publicidad que se realice en las viviendas de alquiler, incluyendo el precio, en las ofertas de arrendamiento y en los contratos de arrendamiento urbano de vivienda habitual y permanente suscritos entre las partes.
3. En las ofertas de arrendamiento y en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas de la comunidad autónoma o, en su defecto, el índice estatal elaborado por el Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana, y adjuntar el documento que justifique el valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulta de aplicación a la vivienda arrendada.
4. El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de los contratos de alquiler la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone para garantizar que el arrendatario es informado correctamente sobre el índice y la renta anterior aplicable a su contrato.

ENMIENDA NÚM.º 117

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición Adicional (Nueva). Modificación de los Artículos 439, 685 y 655 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil **que queda modificada como sigue:**

Uno. Se introduce un nuevo párrafo 3-bis al artículo 439, con el siguiente literal:

Cuando el arrendador sea persona física distinta del gran tenedor que destine la finca urbana a vivienda habitual, no se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana de vivienda habitual por falta de pago de las rentas o cantidades debidas si el arrendador no acredita haber intentado previamente la mediación en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda.

Se entiende que es gran tenedor a efectos el cumplimiento de esta obligación el arrendador la persona física o jurídica que sea titular de más de cinco inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m^2.

A los efectos de esta ley y la legislación procesal, se entenderá por intento de mediación, al menos, la celebración ante el mediador de una sesión informativa y una sesión exploratoria, que podrán haberse celebrado en un único acto, y haberse efectuado dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la demanda. A dicha sesión habrán de asistir las partes, personalmente si se trata de personas físicas, y el representante legal o persona con poder para transigir, sí se trata de personas jurídicas.

Este requisito tiene carácter subsanable en un plazo de cinco días. En el caso de no intentarse la mediación previa al inicio del proceso judicial no se impondrán las costas judiciales al arrendador demandado.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda la necesidad de mediación se sustituirá, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad o de los servicios de vivienda o servicios sociales del municipio.

Dos. Se introduce un nuevo párrafo 2-bis al artículo 685, con el siguiente literal:

Cuando el acreedor hipotecario sea una empresa de vivienda o un gran tenedor y el deudor hipotecario sea persona física que destine el bien hipotecado a vivienda habitual, no se admitirá la demanda de ejecución hipotecaria si no se acredita haber intentado la mediación en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda.

A efectos de la aplicación de esta obligación el concepto de gran tenedor es el previsto en el apartado segundo del artículo 439.3 bis LEC y se entenderá por intento de mediación al previsto en el apartado tercero del artículo 439.3 bis LEC. (o artículo de la propia ley de Vivienda que le corresponda, si llega a aprobarse la consideración de GT con la propiedad de 5 viviendas).

En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda la necesidad de mediación se sustituirá, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad o de los servicios de vivienda o servicios sociales del municipio.

Tres. Se introduce un nuevo artículo 655 bis, con el siguiente literal:

Artículo 655-bis. Subasta de bienes inmuebles. Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor, antes del inicio de la vía de apremio deberá acreditarse el intento de una mediación o la intervención pública prevista en el artículo 439.1 bis LEC para el caso de que el acreedor sea una entidad pública de vivienda.

A efectos de la aplicación de esta obligación el concepto de gran tenedor es el previsto en el apartado segundo del artículo 439.3 bis LEC (o artículo de la propia ley de Vivienda que le corresponda, si llega a aprobarse la consideración de GT con la propiedad de 5 viviendas).

Y se entenderá por intento de mediación el previsto en el apartado tercero del artículo 439.3 bis LEC.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Inclusión de la mediación obligatoria antes de iniciar la demanda de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se establecerá la mediación previa al ejercicio de cualquier acción judicial de desahucio de vivienda habitual en los procesos arrendaticios de personas vulnerables en riesgo de exclusión residencial con independencia de la causa que ampare el ejercicio de la acción cuando el propietario sea persona física distinta del gran tenedor.

ENMIENDA NÚM.º 118

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional (Nueva). **La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:**

Uno. Se introducen dos nuevos apartados 6.° y 7.° al artículo 685 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

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

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

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

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

Dos. Se introduce un nuevo apartado, 4.°, al artículo 573.1 LEC, con el siguiente literal:

"4.° Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

cve: BOCG-14-A-89-3

4.º Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685. 7 de la presente ley."

Tres. Se introducen nuevos apartados, 6.°, 7.°, 8.°, 9.°, 10.° y 11.° al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

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

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

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

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

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

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

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

4.° En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta."»

JUSTIFICACIÓN

Corresponsabilizar a los grandes tenedores en la solución habitacional a través del ofrecimiento de una oferta de alquiler social.

ENMIENDA NÚM.º 119

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional (Nueva). Modificación de los artículos 440, 549, 675, 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que queda modificada como sigue:

Artículo 440. Citación para la vista.

1. Contestada la demanda y, en su caso, la reconvención o el crédito compensable, o transcurridos los plazos correspondientes, el Letrado de la Administración de Justicia, cuando haya de celebrarse vista de acuerdo con lo expresado en el artículo 438, citará a las partes a tal fin dentro de los cinco días siguientes. La vista habrá de tener lugar dentro del plazo

cve: BOCG-14-A-89-3

máximo de un mes. En la citación se fijará el día y hora en el que haya de celebrarse la vista, y se informará a las partes de la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluido el recurso a una mediación, en cuyo caso estas indicarán en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma. En la citación se hará constar que la vista no se suspenderá por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio conforme a lo dispuesto en el artículo 304. Asimismo, se prevendrá al demandante y demandado de lo dispuesto en el artículo 442, para el caso de que no comparecieren a la vista.

La citación indicará también a las partes que, en el plazo de los cinco días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que, por no poderlas presentar ellas mismas, han de ser citadas por el Letrado de la Administración de Justicia a la vista para que declaren en calidad de parte, testigos o peritos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación. En el mismo plazo de cinco días podrán las partes pedir respuestas escritas a cargo de personas jurídicas o entidades públicas, por los trámites establecidos en el artículo 381.

2. En los casos del número 7.º del apartado 1 del artículo 250, en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución, en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

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 Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez 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 este 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 demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a 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 en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. El requerimiento se practicará en la forma prevista en el artículo 161 de esta Ley, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en apartado 3 del artículo 155 y en el último párrafo del artículo 164, apercibiendo al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior, así como de los demás extremos comprendidos en el apartado siguiente de este mismo artículo.

Si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijadas.

Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Letrado de la Administración de Justicia lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la

cve: BOCG-14-A-89-3

diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto dando por terminado el juicio de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda. Si el demandado formulara oposición, se celebrará la vista en la fecha señalada.

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará día y hora exactos para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, sí la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

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

Artículo 549. Demanda ejecutiva. Contenido.

1. Solo se despachará ejecución a petición de parte, en forma de demanda, en la que se expresarán:

1.º El título en que se funda el ejecutante.

2.º La tutela ejecutiva que se pretende, en relación con el título ejecutivo que se aduce, precisando, en su caso, la cantidad que se reclame conforme a lo dispuesto en el artículo 575 de esta Ley.

3.º Los bienes del ejecutado susceptibles de embargo de los que tuviere conocimiento y, en su caso, sí los considera suficientes para el fin de la ejecución.

4.º En su caso, las medidas de localización e investigación que interese al amparo del artículo 590 de esta Ley.

5.º La persona o personas, con expresión de sus circunstancias identificativas, frente a las que se pretenda el despacho de la ejecución, por aparecer en el título como deudores o por estar sujetos a la ejecución según lo dispuesto en los artículos 538 a 544 de esta Ley.

2. Cuando el título ejecutivo sea una resolución del Letrado de la Administración de Justicia o una sentencia o resolución dictada por el Tribunal competente para conocer de la ejecución, la demanda ejecutiva podrá limitarse a la solicitud de que se despache la ejecución, identificando la sentencia o resolución cuya ejecución se pretenda.

3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos quede su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440.5.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441.5 de esta Ley.

Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

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

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

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

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

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

Artículo 704 LEC

1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más. Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de éste, tanto en la resolución inicial, como en la ejecutoria o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más.

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

2. Si el inmueble a cuya entrega obliga el título ejecutivo estuviera ocupado por terceras personas distintas del ejecutado y de quienes con él compartan la utilización de aquel, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, tan pronto como conozca su existencia, les notificará el despacho de la ejecución o la pendencia de esta, para que, en el plazo de diez días, presenten los títulos que justifiquen su situación.

El ejecutante podrá pedir al tribunal el lanzamiento de quienes considere ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. De esta petición se dará traslado a las personas designadas por el ejecutante, prosiguiendo las actuaciones conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 675.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se establecerá la prohibición de desahucios con fecha abierta en los casos que afecten a personas vulnerables/en riesgo de exclusión residencial.

ENMIENDA NÚM.º 120

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición adicional, que queda redactada como sigue:

«Disposición Adicional (Nueva)

1. Las Administraciones Públicas delimitarán los parámetros para determinar la capacidad de esfuerzo máximo de las personas para acceder o para mantenerse en una vivienda habitual sin riesgo de exclusión residencial, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que no se sobrepasen dichos límites de riesgo.

Con carácter general, la capacidad de esfuerzo a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser superior al 35 por ciento de los ingresos disponibles de la unidad familiar residente en la vivienda habitual.

2. Las Administraciones Públicas tienen que garantizar que en los casos de vulnerabilidad/exclusión residencial, los gastos en vivienda y en suministros básicos no comporte más de un 35% de los ingresos disponibles de la Unidad Familiar, siempre que los gastos de alquiler y suministros sean inferiores a los topes máximos que la CC AA establezcan en función de la zona geográfica de residencia de las personas o UF beneficiarias.

Se entenderá que las personas y unidades familiares se encuentran en riesgo de exclusión residencial siempre que tengan unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM si se trata de Unidades de Convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM en el caso de personas con discapacidad o gran dependencia.»

JUSTIFICACIÓN

Prohibición de los desahucios de personas vulnerables.

ENMIENDA NÚM.º 121

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Nueva Disposición Adicional, cuyo redactado es el siguiente:

«Disposición Adicional (Nueva).

Se reforma el artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, quedando redactado como sigue:

"1. Las partes podrán pactar que 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, sean a cargo del arrendatario.

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.

En los contratos de arrendamiento de viviendas, ubicadas en una zona de mercado residencial tensionado, que hayan estado arrendadas en los últimos cinco años, es nulo el pacto que obliga la parte arrendataria a asumir los gastos generales y de servicios individua/es que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior.

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.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre y en todo caso a cargo del arrendador."»

JUSTIFICACIÓN

Evitar que al inquilino se le carguen gastos de servicios encargados por el arrendador e impedir que se puedan repercutir al arrendatario los gastos derivados del sostenimiento de la vivienda, que no se imputaban al arrendatario en el contrato de arrendamiento anterior.

ENMIENDA NÚM.º 122

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Adicional, cuyo redactado es el siguiente:

«Disposición Adicional (Nueva).

El artículo 18 de La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 18. Actualización de la renta.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

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

JUSTIFICACIÓN

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6%. Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aun más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de esta. A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas. El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. Consideramos, que aplicar el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%).

ENMIENDA NÚM.º 123

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Adicional, cuyo redactado es el siguiente:

«Disposición Adicional (Nueva).

Los contratos de arrendamiento de uso distinto a vivienda por temporada formalizados al amparo del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Incluir expresamente que la vivienda se destinará al arrendamiento para uso distinto de vivienda por temporada.

b) Indicar la causa concreta que motiva la realización del contrato para uso distinto de vivienda por temporada.

i. Si la causa es por motivos laborales: se hará constar la identificación de la empresa contratante, la dirección del centro donde se desarrollará la actividad laboral y la duración del contrato laboral.

cve: BOCG-14-A-89-3

ii. Si la causa es por motivos formativos: se indicará los estudios a cursar, el centro donde se realizarán y la duración de los estudios. En el contrato de arrendamiento se debe adjuntar el documento que justifique la matriculación en estos estudios.

iii. Si la causa es por motivos asistenciales: se indicará la persona o entidad que prestará el servicio de asistencia y qué mecanismo se utilizará para la búsqueda de una vivienda habitual y permanente para el arrendatario, identificando la entidad y el plazo previsto para encontrarlo.

c) Si la causa es por cualquier otro motivo se debe hacer constar expresamente cuál es. Además, se debe hacer constar la dirección de la residencia habitual y permanente actual del arrendatario y adjuntar al contrato de arrendamiento el empadronamiento en el que conste que este domicilio es el actual.

d) La duración del contrato debe coincidir con la prevista para realizar la actividad que motiva la formalización del contrato de arrendamiento.

Queda expresamente prohibido incluir en el contrato de arrendamiento los siguientes pactos entre las partes:

i. Que la vivienda se destinará a vivienda habitual y permanente del arrendatario.

ii. Establecer posibles prórrogas expresas o tácitas de la duración establecida en el contrato de arrendamiento.

iii. Un derecho de subrogación en favor de terceras personas, excepto en los contratos de arrendamiento por motivos asistenciales.

Sí se permite la cesión o subarriendo total o parcialmente de la vivienda, esta deberá cumplir todos los requisitos contemplados en este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

Regulación del arrendamiento de temporada de forma que se impida el muy frecuente fraude que se da en la actualidad.

ENMIENDA NÚM.º 124

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición

Texto que se propone:

Nueva Disposición adicional, cuyo redactado es el siguiente:

«Disposición Adicional (nueva).

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Uno. Se modifica el apartado Uno.2 del artículo 91, que trata sobre la aplicación del tipo reducido del 10%, añadiendo los siguientes subapartados 14.° y 15.°:

[...]

“14.º La constitución de los siguientes derechos reales de superficie:

cve: BOCG-14-A-89-3

Los realizados con la finalidad de promover edificios destinados principalmente a viviendas de protección pública en alquiler, siempre que el periodo de arrendamiento protegido de las viviendas sea superior a los 50 años, la calificación de las mismas como VPO sea permanente sin posibilidad de descalificación y los alquileres resultantes estén un 30% por debajo de los establecidos en el Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 75 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

15.° Cualquier transmisión de derechos reales de superficie y vuelo mencionados en el apartado 14.º anterior".

Dos. Se modifica el apartado Dos. 2 del artículo 91, que trata sobre la aplicación del tipo reducido del 4%, añadiendo los siguientes subapartados 4.° y 5.°:

[...]:

4.º La constitución de derechos reales de superficie y vuelo realizados:

Con la finalidad de promover edificios de vivienda dotacional, siempre que las cantidades abonadas por los usuarios estén un 50% por debajo de los establecidos en el Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

5.º Cualquier transmisión de los derechos reales de superficie y vuelos mencionados en el punto 5.° anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Reducir del 21% al 10% el tipo impositivo de las cesiones de suelo en derecho de superficie a entidades privadas para la producción y gestión de VPO en alquiler y al 4% en el supuesto de vivienda dotacional.

ENMIENDA NÚM.º 125

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición Adicional, cuyo redactado es el siguiente:

«Disposición Adicional (Nueva).

Se modifica el apartado 1 del artículo 49 la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que queda redactado de la siguiente forma:

cve: BOCG-14-A-89-3

"1. Tendrá una bonificación del 40 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan 147 los requisitos del artículo anterior. La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.

La bonificación prevista en este apartado será del 85 por ciento de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior, siempre que la vivienda arrendada tenga la consideración de vivienda de protección pública, siempre que el periodo de arrendamiento protegido de las viviendas sea superior a los 50 años, la calificación de las mismas como VPO sea permanente sin posibilidad de descalificación y los alquileres resultantes estén un 70% por debajo de los establecidos en el Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Se aplicará la misma bonificación del 85% en el caso de sociedades de arrendamiento con participación del sector público en su capital social."»

JUSTIFICACIÓN

Aumentar la reducción de la Base Imponible en el Impuesto de Sociedades del 40% al 85% a las empresas que operen en el mercado del alquiler de VPO en ciertas condiciones.

ENMIENDA NÚM.º 126

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional (nueva).

El Artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local queda redactado de la siguiente manera:

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

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

JUSTIFICACIÓN

Competencias municipales en materia de vivienda; servicios mínimos municipales en materia de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM.º 127

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

De la Disposición final primera, apartado Dos, artículo 7 que queda redactado como sigue:

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

JUSTIFICACIÓN

Con la redacción actual del proyecto de ley resultará en que la mayoría de los inquilinos no verá una reducción en su alquiler. La mayoría de los inquilinos vive en pisos cuyo propietario tiene menos de diez viviendas. Además, el proyecto excluye bajar los alquileres a los propietarios que son personas físicas, independientemente de la cantidad de pisos. Es decir, un propietario con 20 pisos no deberá bajar ni un euro su alquiler por esta regulación.

ENMIENDA NÚM.º 128

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Del apartado Tres de la Disposición final primera que queda redactado como sigue:

«Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

“Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, debiendo aprobarse previamente el referido sistema de índices de precios de referencia.”»

JUSTIFICACIÓN

Se dispone la entrada en vigor de la aplicación del índice para referencia a los alquileres de grandes tenedores a la vez que entra en vigor el conjunto de la presente ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM.º 129

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

De un nuevo apartado al final de la Disposición final primera y con el siguiente redactado

«Cuatro (Nuevo). Creación de un nuevo apartado 3 en el artículo 7 con el siguiente redactado:

"3. Serán las Comunidades Autónomas, de acuerdo con los procedimientos previstos en sus respectivas legislaciones de vivienda, las encargadas de establecer y gestionar el régimen de control y sancionador aplicable a la presente ley. Sin perjuicio de la regulación que se establezca, son infracciones en materia de contención de precios de arrendamiento las siguientes acciones u omisiones:

Son infracciones graves que se sancionan con multas entre 9.001 a 90.000€:

a) Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.
b) Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.
c) Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.

Son infracciones leves en materia de contención de rentas, que se sancionan con multas entre 6.001 a 9.000€:

a) Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.
b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que justifique el valor del índice de referencia de los precios de alquiler o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.
c) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.

Para cumplir con el principio de proporcionalidad, si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.
Las cuantías fijadas en este artículo pueden ser revisadas y actualizadas por el gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.
Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora."»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone un régimen sancionatorio. La falta total del mismo implicaría la falta de consecuencias para quien no cumpla con la ley. Esto minaría completamente su efectividad, prescriptividad y eficacia.

ENMIENDA NÚM.º 130

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Texto que se propone:

De una nueva Disposición transitoria a continuación de la actual con el siguiente redactado:

«Disposición Transitoria (Nueva)

Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados y las declaraciones de zonas de mercado tensionado ya realizadas por las administraciones competentes, permanecerán vigentes y se aplicarán a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, en todo caso, antes de 3 años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Los índices oficiales de referencia de precios de alquiler aplicables en las zonas de mercado residencial tensionado a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán elaborados por la comunidad autónoma con metodologías objetivas, con participación de las organizaciones ciudadanas y sujetos a revisión periódica.

En defecto de éstos, se aplicará el índice oficial de referencia de los precios de alquiler de viviendas publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En este caso, para la determinación del precio de referencia, se tomará en consideración el índice oficial de referencia, que se fijará atendiendo a las rentas de los contratos de alquiler de vivienda habitual habitacional de la zona de mercado residencial tensionado.

El precio podrá modularse ponderando circunstancias como el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda, su antigüedad, altura, accesibilidad o no mediante ascensor, eficiencia energética, proximidad de acceso a transporte y servicios públicos, inclusión o no de mobiliario o de anexos, zonas comunitarias de uso compartido, renta familiar disponible de la zona, y otras que puedan resultar relevantes según determine el departamento de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda. En ningún caso podrá incrementar en más del 10% el precio del índice de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 131

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final cuarta

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

De un párrafo en el punto Uno de la Disposición Final Cuarta.

Se suprime el siguiente párrafo:

«A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM.º 132

Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-EnComú Podem-Galicia en Común

A la Disposición final cuarta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición final cuarta.

«Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

"Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

b) Atribuir por la ordenación territorial y urbanística el destino de suelo adecuado y suficiente para uso residencial y, específicamente, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa, sobre cualquier tipo de actuaciones previstas en estos instrumentos de ordenación con el objeto de poder garantizar la disposición de una oferta de vivienda en diferentes regímenes de tenencia y a precios asequibles, suficiente y adecuada a las necesidades sociales y localizada de forma respetuosa con el principio de cohesión social.

Esta atribución de destino por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística para vivienda sometida a un régimen de protección pública asegurará:

1) La formación de parques públicos de vivienda en el régimen de alquiler con carácter permanente, rotatorio y de renta asequible.

2) La reserva de suelo de una parte proporcionada con destino a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, los instrumentos de ordenación. En cualquier caso, esta reserva comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 60% 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 40% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o

cve: BOCG-14-A-89-3

renovación de la urbanización. Así mismo, con carácter mínimo, la mitad de las reservas establecidas en este apartado se destinarán a vivienda protegida en el régimen de alquiler.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente, solo cuando se justifique la suficiencia presente y futura del parque existente o programado de vivienda social y/o asequible una reserva inferior o eximirlas 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.

b bis) Destinar el suelo adecuado y suficiente a usos productivos de forma equilibrada y coherente con el entorno para asegurar la mejor consecución de los principios de sostenibilidad y de cohesión social, económica y ambiental.”»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar que las reservas estatales mínimas de VPO, así como la creación de la reserva mínima de VPO con destino al alquiler respetan las competencias de las CC AA en materia de vivienda.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Joan Baldoví Roda, Diputado de Compromís, en el Grupo Parlamentario Plural, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presentan las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 7 de abril de 2022.—**Joan Baldoví Roda,** Portavoz del Grupo Parlamentario Plural.

ENMIENDA NÚM. 133

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 1 del artículo 1. «Objeto de la ley»

De adición.

Texto que se propone:

«Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y **asequible** y al disfrute de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 134

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 1 del artículo 1. «Objeto de la ley»

De adición.

Texto que se propone:

«Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por España** relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho **efectivo** a acceder a una vivienda digna y adecuada y **asequible** y al disfrute de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la terminología utilizada en otros pasajes del texto del proyecto legislativo así como del Preámbulo; el término «efectivo» se justifica si se quiere otorgar al derecho a acceder a una vivienda el carácter efectivo ante todos los poderes públicos, y no meramente retórico. En cuanto al término «Asequible» ya está suficientemente explicitado tanto en el punto anterior como en el siguiente.

ENMIENDA NÚM. 135

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 2 del artículo 1. «Objeto de la ley»

De adición.

Texto que se propone:

«Con objeto de asegurar el **efectivo** ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias **y también el de proceder, llegado el caso, a las medidas oportunas y a las sanciones pertinentes para quienes resulten ser los responsables por el incumplimiento de la función social de la vivienda.»**

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 136

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 3, letra c) del artículo 1. «Objeto de la ley»

De adición.

Texto que se propone:

«c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, **poniendo especial atención en las personas jóvenes.»**

JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9%, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

Ante esta situación se entiende que es especialmente relevante situar a las personas jóvenes en el centro de la problemática sobre el acceso a la vivienda y dejar constancia que las sucesivas crisis han golpeado con mayor virulencia a este colectivo.

ENMIENDA NÚM. 137

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 5, letra f) al artículo 2

De adición.

Texto que se propone:

«f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, **poniendo especial atención en las personas jóvenes.»**

JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9%, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

cve: BOCG-14-A-89-3

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

Ante esta situación se entiende que es especialmente relevante situar a las personas jóvenes en el centro de la problemática sobre el acceso a la vivienda y dejar constancia que las sucesivas crisis han golpeado con mayor virulencia a este colectivo.

ENMIENDA NÚM. 138

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 4 del artículo 1. «Objeto de la ley»

De adición.

Texto que se propone:

«La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información **clara y comprensible,** las garantías y las responsabilidades en **cualquier operación financiera destinada** a la compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 139

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado a) del artículo 2. «Fines de las políticas públicas de vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

«La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada **y asequible** de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible junto con digna y adecuada viene impuesta por la consideración del derecho a la vivienda como un derecho humano y la necesidad de garantizar la protección de todos los ciudadanos en relación con el derecho a la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 140

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado f) del artículo 2. «Fines de las políticas públicas de vivienda»

De adición.

Texto que se propone

«Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado **y que se concretarán en cada ejercicio presupuestario.»**

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 141

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo apartado f) al artículo 24. «Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas»

De adición.

Texto que se propone:

«1. [...]
2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) [...]
b) [...]
c) [...]
d) [...]
e) [...]
f) La concesión de rentas mensuales a personas jóvenes no emancipadas.»

JUSTIFICACIÓN

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores problemas de la juventud en España, presentando desde hace décadas peores cifras de emancipación que otros países de la Unión Europea y siendo uno de los colectivos más afectados por la situación del mercado de la vivienda.

Como consecuencia de esto, la tasa de emancipación juvenil ha alcanzado un punto crítico tras 15 años de caídas consecutivas, hasta situarse en el 14,9%, siendo la edad media de emancipación en nuestro país los 29 años, por encima de la media de la Unión Europea.

Las dificultades que arrastran las personas jóvenes en España para emanciparse lastran el futuro de nuestra sociedad, pues se posponen proyectos vitales como el de formar una familia o crear una empresa ante la falta de seguridad socavando, además, el bienestar emocional de toda una generación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Mientras la plena ocupación no esté garantizada, la plena ciudadanía se tiene que garantizar con medidas que aseguren los ingresos suficientes para vivir dignamente, independientemente si se desarrolla un trabajo remunerado o no. Y esta garantía ciudadana se tiene que poder ejercer desde el momento de la mayoría de edad. No tiene sentido llegar a un estatus legal en el que se pueden ejercer todos los derechos de ciudadanía, si en la práctica estos no son posibles hasta que no se tiene un trabajo o un hogar.

Las rentas básicas son, no una opción, sino una obligación como mecanismo que puede garantizar la universalidad para el ejercicio de la ciudadanía plena y de la vida digna de todas las personas, garantizando los recursos y mecanismos para sostener un proyecto vital emancipador para poder vivir una ciudadanía plena independientemente de las condiciones de partida de cada persona.

Una renta básica es necesaria para da una oportunidad a más del 80% de las personas jóvenes que no están todavía emancipadas, porque las ayudas convencionales al alquiler se dan una vez hecho el gasto al que solo pueden hacer frente 2 de cada 10 personas jóvenes.

ENMIENDA NÚM. 142

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3. Nuevo apartado letra m)

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 143

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 1 del artículo 7. «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

«La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada **y asequible,** a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 144

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo apartado número 3 al artículo 7 «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 145

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Apartado 4 al artículo 7. «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 146

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado a) del artículo 8. «Derechos del ciudadano en relación con la vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

«Disfrutar de una vivienda digna, adecuada **y asequible,** en los términos dispuestos por esta Ley, **ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal.»**

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 147

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Apartado letra b) al artículo 8. «Derechos del ciudadano en relación con la vivienda»

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 148

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 2 del artículo 11. «Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas»

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 149

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 1 del artículo 12. «Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana»

De modificación.

Texto que se propone:

«Los poderes públicos, para **garantizar** el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 150

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 5 del artículo 12. «Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana»

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, **debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo.»**

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 151

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 3 del artículo 14. «Situaciones de especial vulnerabilidad»

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 152

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15.1.d). «Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística»

De supresión

Texto que se propone:

«d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, ~~salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~»

JUSTIFICACIÓN

Para concordarlo con el artículo 20 que se propugna, y que se recoge en este documento de Enmiendas, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas, aprobado por R.D. legislativo 7/2015, 30 de octubre.

ENMIENDA NÚM. 153

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al epígrafe f) en el apartado 1 del artículo 15. «Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial urbanística»

De adición.

Texto que se propone:

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

1.° Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona victima de violencia de género, especialmente vulnerable o en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

Proponemos que se transponga a la Ley el artículo 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022-2025 (artículo 21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

ENMIENDA NÚM. 154

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16.2. «Vivienda protegida»

De supresión.

Supresión el contenido del artículo 16.2 «Vivienda protegida» y su sustitución, con el mismo ordinal.

Texto que se propone:

~~«Las Administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad.»~~

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

1) Viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

2) En todo caso, la Administración Pública competente será titular indefinido del derecho de tanteo y retracto en todas las viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de avales públicos o actuaciones financiadas con cargo a presupuestos públicos para su rehabilitación, adquisición o mejora de eficiencia energética, en cuantía igual o superior a la previstas en los planes públicos de vivienda que fuesen de aplicación.

3) Viviendas no protegidas, tanto sobre transmisiones de edificios enteros destinados a uso residencial principalmente, como sobre viviendas concretas, en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

4) El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles, incluidas fusiones, transformaciones o escisiones de la sociedad, cuyo objeto social esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

administración pública correspondiente en el plazo de 10 días naturales, quien los ejercitará en su sustitución, de acuerdo a los plazos y modos previstos en la ley.

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

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

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

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

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

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

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

I. Las notarías y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la Administración Pública de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo, o la renuncia expresa y motivada de la Administración Pública este no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras. Así mismo, deberán comunicar la transmisión realizada al organismo público competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

Así mismo, deberán comunicar al organismo público competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. Esta comunicación se podrá efectuar de manera telemática.

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

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

ENMIENDA NÚM. 155

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 2 letra d) del artículo 18. «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado»

De modificación.

Texto que se propone:

«d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de al menos **cinco** años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 156

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo apartado 2 letra e) en el artículo 18. «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado»

De adición.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 157

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado 3 del artículo 18. «Declaración de zonas de mercado residencial tensionado»

De modificación.

Texto que se propone:

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

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 158

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 25. «Colaboración público-privada y fondo social de vivienda»

De supresión y adición.

Texto que se propone:

«~~1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.~~

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

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

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

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

5. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

6. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

cve: BOCG-14-A-89-3

7. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 159

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo artículo número 26. «Objetivo de solidaridad»

De adición.

Texto que se propone:

1. «Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial acreditada superior a la media del Estado deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes. A tal fin, se creará un fondo económico específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales.
2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 20% del total de viviendas principales.
3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.
4. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser mejorados para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Al objeto de hacer efectivo el objetivo de disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes, debe figurar y se creará un fondo económico específico plurianual de solidaridad urbana que deberán concretar los Planes de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

ENMIENDA NÚM. 160

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva letra f) al punto 1 del artículo 27. «Concepto, finalidad y financiación»

De adición.

Texto que se propone:

«f) La movilización de la vivienda vacía. Cesión de uso.

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

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o esté gestionada por un gran tenedor, haya percibido dinero público en forma de subvenciones, ayudas, créditos subsidiados o cualquier otro beneficio fiscal para su construcción. Estarán incluidas todas aquellas viviendas con algún tipo de protección desarrollado al amparo de los planes de vivienda, estatal o autonómico, y que actualmente permanezcan todavía sin vender o sin uso como consecuencia del desajuste de los precios entre la vivienda de protección y la vivienda libre.

b) 10 años para las viviendas de titularidad privada, excepto las que constituyan la primera y segunda residencia de dicho titular. Además, para que sea aplicable la exención, deberá certificarse por medio de técnico habilitado que la vivienda está en condiciones adecuadas de habitabilidad.

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

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

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

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

6. Sin menoscabo de la regulación que establezca el reglamento que contiene la Disposición Transitoria XXX. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos,

cve: BOCG-14-A-89-3

las entidades financieras podrán hacer la aportación correspondiente con sus viviendas vacías, en función de la aportación económica que deban realizar y de la valoración que se establezca a las mismas, de común acuerdo entre el Gobierno y las entidades financieras afectadas.»

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 161

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado d) del artículo 28. «Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda» y su correspondiente sustitución

De supresión.

Texto que se propone:

«Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes podrán:

a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

~~d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»~~

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 162

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo artículo 28 bis

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 28 bis.

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

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

Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, estas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable.

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

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

2. Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler.

Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del

cve: BOCG-14-A-89-3

régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.»

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 163

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional primera. Registros

De adición.

Texto que se propone:

«Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.

b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10% del índice de precio de referencia.

Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 164

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional segunda.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional Segunda. Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.

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

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

"a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad."

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

"2. Medidas complementarias.

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido,siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos,no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.”

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

“e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello.”

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

“f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9.ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente.”

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

“El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad

cve: BOCG-14-A-89-3

que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario."

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

"Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial."»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 165

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Tercera sobre medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 166

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional cuarta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Cuarta. Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

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

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

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 167

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición adicional quinta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Quinta. Medidas contra el sobreendeudamiento.

Uno. Dación en pago.

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

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

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

Dos. Responsabilidad limitada.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:
"La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor."

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:
«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito."

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

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

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

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

"2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.
Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar."

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

Se añade un punto 6° en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

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

cve: BOCG-14-A-89-3

mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública."

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido.

"Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil."

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

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

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

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

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

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

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

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

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

2.

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

"1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso."

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

cve: BOCG-14-A-89-3

"Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.

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

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

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.

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

JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 168

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional sexta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional sexta. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior.»

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

"4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos."

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 169

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional séptima

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional séptima: Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.

Conforme al artículo 105, b CE y a los artículos 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19/2013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

cve: BOCG-14-A-89-3

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.»

ENMIENDA NÚM. 170

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

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

"Artículo 10. Prórroga del contrato.

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 171

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al punto 7 del apartado Dos de la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De supresión.

Texto que se propone:

«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley ~~en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y~~ en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 172

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado tres de la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De supresión y modificación.

Texto que se propone

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

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez ~~transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de XX de XXXX, por el derecho a la vivienda, y una vez~~ se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, **o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas.**»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 173

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

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

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

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

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

Disposición 2

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 174

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Al apartado Uno de la Disposición final segunda de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«**Uno.** El tramo estatal de desgravación o reducción fiscal al arrendador de vivienda solo será de aplicación:

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

b) cuando se trate de viviendas inscritas como vivienda de alquiler social.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 175

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta

De supresión y adición.

Texto que se propone:

«Disposición final cuarta. Suelo y derecho de superficie orientado al régimen de arrendamiento.

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

“Criterios básicos de utilización del suelo.

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

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

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento que permita establecer su precio máximo en alquiler y otras formas de acceso a la vivienda no asimilables a la venta, como el derecho de superficie o cesión de uso.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 176

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición final quinta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final quinta.

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

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

ENMIENDA NÚM. 177

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición Final Sexta a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

De adición.

Texto que se propone:

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

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

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

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

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

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

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

Tres. Se introducen los apartados 6, 7, 8, 9, 10 y 11 al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

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

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

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

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o

cve: BOCG-14-A-89-3

de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

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

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

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

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

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

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

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

4.° En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2o, 4o y 7o del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta."»

JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 178

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta. «Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil»

De modificación.

Texto que se propone:

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

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

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

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

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

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, **y con fijación exacta del día y hora para el desalojo o lanzamiento**, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la **(Se suprime:** '~~Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda~~'**)**.

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

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

7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual, el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15,18.1, 18.2, 39 y 47 de la Constitución y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos. Específicamente se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecidos en los

cve: BOCG-14-A-89-3

Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas, emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojos en España, incluyendo en su caso las medidas provisionales que se dicten por aquel órgano internacional durante su tramitación."

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

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

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

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

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

4. Se añade un nuevo apartado Quinto:

"Quinto. Se añade un nuevo apartado 5.° al artículo 440 LEC con la siguiente redacción: En todos los casos de desahucio y en todos los Decretos y Resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exactas en los que tendrá lugar el mismo."

5. Se añade un nuevo apartado Sexto:

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

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

2. Si el inmueble estuviere ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, **con fijación de día y hora exacta** y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirlos en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

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

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

6. Se añade un nuevo apartado Séptimo:

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

Consideramos que esta expresión merece ser eliminada por ser contraria al artículo 24.1 de la CE y por ello al Derecho Fundamental de la tutela judicial efectiva: «...en ningún caso pueda producirse indefensión.» Además, en protección contra los desalojos forzosos, el Dictamen DESC contra España 8.3 establece: «Para que el desalojo de personas sea compatible con el Pacto se requiere que la medida esté prevista por la ley, se realice como último recurso, y que las personas afectadas tengan previamente acceso a un recurso judicial efectivo en que se pueda determinar que la medida está debidamente justificada, por ejemplo, en el caso de que no exista un título legal de tenencia... « (E/C.12/66/D/37/2018. Comunicación n.º 37/2018 del 11/10/2019).

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

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

En cuanto a la modificación del apartado 6 del artículo 441 LEC (DF 5.ª Dos), tiene su razón de ser en la coherencia expositiva con los postulados específicos contenidos en el Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37/2018, de 11/10/2019:

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

El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad 9.1 ...Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda. El Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que pueden quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de entidades privadas, como el propietario del inmueble 9.2. La obligación de proveer una vivienda

cve: BOCG-14-A-89-3

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

Y en muy similares términos se pronuncia el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2017 en su 61.° período de Sesiones: Comunicación n.º 5/2015 (Recomendación General n.º 21).

La modificación del apartado 7 del artículo 441 LEC (DF 5.ª Dos), responde a que a nuestro juicio así debiera entenderse un correcto, adecuado y preciso examen y evaluación de proporcionalidad por los juzgados y tribunales en materia de desalojos, desahucios y lanzamientos de vivienda, y por tanto su traslación a un texto legal tal como el presente del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, y todo ello conforme ha venido siendo emitido y formulado por los sucesivos Dictámenes del Comité DESC de N.U. referidos a asuntos tenidos lugar en España, como el E/C.12/66 / D/27/2018, Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37/2018, del 11/10/2019, que entre otras muchas resoluciones reiteran idéntico criterio.

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

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

En idéntico sentido el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2017, en su 61.ª Período de Sesiones (Comunicación n.º 5 /2015): Recomendaciones Generales n.º 21: «Retomamos Comunicación 37/2018, del 11/10/2019, Dictamen adoptado por Comité DESC:11.5 ...En efecto, el Juzgado no hizo un balance entre los beneficios de la medida en ese momento, en este caso, la protección del derecho a la propiedad de la entidad titular del inmueble, y las consecuencias que esta medida podría tener sobre los derechos de las personas desalojadas. El análisis de la proporcionalidad de un desalojo, por tanto, no solo implica el examen de las consecuencias de la medida sobre las personas desalojadas, sino también la necesidad del propietario de recuperar la posesión de la propiedad. Será inevitable distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda o para que les brinde su renta vital, y propiedades de entidades financieras, como es el caso actual. Encontrar que un desalojo no es una medida razonable en un momento concreto no significa necesariamente que no se pueda emitir una orden de desalojo contra los ocupantes. No obstante, los principios de razonabilidad y proporcionalidad pueden requerir que la orden de desalojo se suspenda o posponga para evitar exponer a las personas desalojadas a situaciones de indigencia u violaciones de otros derechos contenidos en el Pacto.»

ENMIENDA NÚM. 179

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo apartado cuarto a la Disposición final quinta

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«4. Se añade la despenalización del apartado segundo del artículo 245 del Código Penal en relación con la ocupación sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyen morada, propiedad de grandes tenedores, fondes de inversión o personas.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 180

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de viviendas

De adición.

Texto que se propone:

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

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 181

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios a la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«Duración del contrato de alquiler.

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

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 182

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«El alquiler turístico.

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM.183

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratados de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

El alquiler de habitación.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

ENMIENDA NÚM. 184

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

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

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

JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

ENMIENDA NÚM. 185

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA NÚM. 186

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA NÚM. 187

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación ellos contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 18. Actualización de la renta.

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

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

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

ENMIENDA NÚM. 188

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 189

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 190

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«De las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

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

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

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.

b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta/incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).

c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).

d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores/arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).

e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.

f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.

h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

ENMIENDA NÚM. 191

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición Final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

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

"La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 192

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nuevo título a la Ley. Título V. Suministros básicos

De adición.

Texto que se propone:

«Título V

Suministros básicos

Artículo XX. Garantía de suministros.

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.
2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial.

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

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual."

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue: Uno. Se modifica el apartado 3° del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

Artículo XX. Tarifa social.

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En caso de que alguno de los miembros de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta

cve: BOCG-14-A-89-3

la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Artículo XX. Hogares vulnerables sin título habilitante.

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

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

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.
2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio).»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 193

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición adicional sexta, régimen sancionador. Disposiciones generales del régimen de control y del régimen sancionador

De adición.

Texto que se propone:

«SECCIÓN PRIMERA. INSPECCIÓN Y MEDIDAS APLICABLES

Artículo xx. Inspección.

1. Es competencia y responsabilidad de los poderes públicos el control e inspección en materia de vivienda y de protección de quienes habitan una vivienda, a los plenos efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y la observancia de los deberes. Además los poderes públicos dotarán de los recursos económicos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley.
2. Corresponde a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, urbanismo y consumo ordenar, regular y ejercer la inspección en dichas materias dentro del respectivo ámbito territorial.
3. A tal fin, las unidades administrativas de vivienda, urbanismo y consumo a las que se atribuyen esta función inspectora contarán con todas las facultades que la legislación de

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

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

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

a) Todas las actuaciones imprescindibles para investigar y comprobar el cumplimiento de la normativa reguladora en materia de vivienda y consumo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin, incluida la identificación de los posibles infractores, respetando en todo caso los derechos fundamentales de las personas interesadas.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.

Artículo xx. Información y colaboración.

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

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

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

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

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

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

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

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo xx. Alta Inspección.

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

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

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

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

Artículo xx. Incoación de diligencias e instrucción de causa penal.

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

2. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta Ley o normativas de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el instructor u órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Por otro lado, las medidas administrativas que en cautela hubieran sido adoptadas para salvaguardar derechos fundamentales de personas afectadas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

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

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

Artículo xx. Ejecución forzosa.

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

2. En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán supletoriamente los principios de potestad sancionadora previstos en el Capítulo III, Título Preliminar de la Ley 40/2015, 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público y, en materia del procedimiento de naturaleza sancionadora, la Ley 39 /2015, 1 de octubre, Procedimiento de Administrativo Común de

cve: BOCG-14-A-89-3

las Administraciones Públicas, así como también , si así procediere con el mismo carácter supletorio, el régimen sancionador general sobre protección de consumidores contemplado en la Ley General de Defensa de Consumidores y usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones . El importe de las sanciones y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las responsabilidades contraídas podrán ser exigidas por los procedimientos de ejecución forzosa previstos en dicha ley, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

3. La primera multa coercitiva que se imponga para la ejecución forzosa no podrá superar el 20% de la sanción impuesta o de la obligación contraída por responsabilidades. No podrá reiterarse en plazo inferior a 8 días y, en el caso de ejecución de obras, la periodicidad mínima de las sanciones sucesivas será de 15 días. Las siguientes multas coercitivas incrementarán un 10% su cuantía hasta un máximo total del 50% de la sanción, y en todas ellas con una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

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

Artículo xx. Medidas aplicables.

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

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

3. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas provisionales:

a) Las medidas de cautela, tanto en promociones de obra nueva como en actuaciones de rehabilitación o similares.

b) La clausura de inmuebles.

c) Otras medidas provisionales que, por la naturaleza de la infracción, se consideran necesarias, con el informe previo motivado.

4. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas de reconducción de la situación creada:

a) La exigencia de obras a los promotores o propietarios.

b) Las multas coercitivas no sancionadoras.

c) La devolución del importe del sobreprecio.

d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

5. Además de las que se puedan desarrollar o ampliar, son medidas sancionadoras:

a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

b) La suspensión, si procede, de la inscripción en registros de homologación.

c) La imposición de sanciones.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

Artículo xx. Medidas de cautela.

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

a) La suspensión total o parcial de las obras o trabajos que se realicen con incumplimiento de la normativa vigente, así como la retirada de maquinaria, materiales o productos de la obra

b) La regulación o prohibición de alojamiento en función de la seguridad, así como el precinto de la obra o local. De afectar a personas en situación de vulnerabilidad se velará por un realojo adecuado.

c) La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas, mientras no afecte a los derechos de personas en situación de vulnerabilidad, en cuyo caso se velará por garantizarlos desde un enfoque compatible con los derechos humanos.

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

Artículo xx. Clausura de inmuebles.

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

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 194

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Texto que se propone:

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 195

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda. Moratoria de lanzamientos.

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 196

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición transitoria cuarta. Índices oficiales de referencia de precios del alquiler.

De adición.

Texto que se propone:

«Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 197

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición transitoria quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

De adición.

Texto que se propone:

«Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aun no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta

cve: BOCG-14-A-89-3

que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema.

ENMIENDA NÚM. 198

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición transitoria sexta. Registro público de vivienda vacía.

De adición.

Texto que se propone:

«En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financíeras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual.»

JUSTIFICACIÓN

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

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Oskar Matute García de Jalón, diputado del Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu, al amparo de lo establecido en los artículos 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados presenta las siguientes Enmiendas al Articulado al Proyecto de Ley de Vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de abril de 2022.—**Oskar Matute García de Jalón**, Portavoz adjunto del Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu.

ENMIENDA NÚM. 199

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 1.1

De modificación.

«Del artículo 1. Objeto de la ley

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Del artículo 1. Objeto de la Ley

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por España** relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada **y asequible** y al disfrute de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 200

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 1.2

De modificación.

Artículo 1. Objeto de la ley

[...]

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley

[...]

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias **y también el de proceder, llegado el caso, a las medidas oportunas y a las sanciones pertinentes para quienes resulten ser los responsables por el incumplimiento de la función social de la vivienda.**»

JUSTIFICACIÓN

Mejora al texto.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 201

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 1.3

De modificación.

Artículo 1. Objeto de la ley

[...]

3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Texto que se propone:

«Del artículo 1.3

Artículo l. Objeto de la ley

[...]

3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. **Esta alcanzará anualmente un mínimo equivalente al 0,7% del PIB del Estado y al menos el 50% de esa cuantía se transformará en ayudas directas a las CC AA para mejora y aumento de sus respectivos parques públicos de vivienda y de sus patrimonios de suelo y de los sus EELL.**

Para ello, y en el marco de la consecución de los fines establecidos en el artículo siguiente, se favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece un compromiso mínimo por parte del Estado y de las CC AA en lo que se refiere a dotación presupuestaria.

ENMIENDA NÚM. 202

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 1.4

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 1. Objeto de la ley.

[...]

4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información **clara y comprensible**, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, **así como en cualquiera de las operaciones financieras destinadas a las mismas.**»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 203

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2 a)

De modificación.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.

Texto que se propone:

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

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada **y asequible** de acuerdo con la Constitución Española, los instrumentos internacionales ratificados por España **y las recomendaciones de los organismos de ellos derivados**, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta Ley.

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 204

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2

De adición.

Se añade un apartado nuevo.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda

[...]

p) Fomentar la transparencia y garantizar la participación activa de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de inquilinos, de los administradores de fincas y de las agencias inmobiliarias.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de recoger y reforzar los mecanismos de dialogo social en el marco del Derecho a la vivienda

ENMIENDA NÚM. 205

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2 d)

De modificación.

Texto que se propone:

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

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Garantía de participación de los agentes sociales.

ENMIENDA NÚM. 206

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2. f)

De modificación.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

[...]

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

Texto que se propone:

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

[...]

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado **y que se concretarán en cada ejercicio presupuestario**.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 207

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2. g)

De modificación.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

[...]

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

Texto que se propone:

«Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales **y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.»**

JUSTIFICACIÓN

Se hace alusión a la vivienda en el medio rural.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 208

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 2. ñ)

De modificación.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

[...]

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

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

Se incluye la perspectiva territorial.

ENMIENDA NÚM. 209

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3.l)

De modificación.

Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona **o familia** que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada **y digna** en un entorno comunitario y avoca a las personas **o familias** que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados; utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro; **residir en una vivienda inadecuada, temporal o no**

cve: BOCG-14-A-89-3

apropiada o masificada y, por último, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma o viviendo bajo amenaza de violencia.»

JUSTIFICACIÓN

Ha de completarse con la definición propuesta por el Comité Europeo de las Regiones que contiene la ya común utilización de los indicadores propuestos por FEANTSA y homologados por la propia UE, a través de la llamada categoría ETHOS (Tipología Europea de Sinhogarismo y Exclusión Residencial), que clasifica a las personas sin hogar según su situación residencial en el acceso al derecho humano a una vivienda adecuada, incluyendo las de sin techo, sin vivienda, vivienda inadecuada y vivienda insegura. Utilizar otra definición no solo crea inseguridad jurídica sino también abre un espectro posible de discriminación en el acceso a políticas públicas no basado en el derecho humano a una vivienda adecuada.

ENMIENDA NÚM. 210

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo m).

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

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

JUSTIFICACIÓN

Se trata de resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema no solo de vulnerabilidad y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 211

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo n).

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

[...]

n) Emergencia habitacional: situación de carencia de vivienda de una persona o unidad de convivencia o riesgo inmediato de pérdida, así como graves carencias de seguridad y habitabilidad de la vivienda en la que se resida.»

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 212

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo ñ).

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

ñ) Asentamientos segregados: conjunto de viviendas, a menudo con graves problemas de habitabilidad y de chabolismo, ubicadas en un espacio físico degradado, alejado y apartado del núcleo urbano donde se desarrolla la convivencia social y tiene lugar el acceso a los servicios públicos del conjunto de la ciudadanía de la localidad.»

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 213

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo o).

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

[...]

«o) Hacinamiento: El número de personas que residen en una vivienda en relación con los metros cuadrados o al número de dormitorios de la misma. Considerando que se produce situación de hacinamiento cuando un dormitorio es utilizado por más de dos personas o cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 15 m² por persona, considerando la existencia de hacinamiento severo cuando la superficie útil por persona sea inferior a 10 m² por persona.»

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 214

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo p).

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

p) Vivienda desocupada, deshabitada o vacía: Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.»

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 215

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 3

De adición.

Se añade un apartado nuevo q).

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

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

[...]

q) Vivienda social de emergencia: la vivienda de titularidad pública destinada de forma temporal a acoger a personas u hogares en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

A lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 216

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 4.1

De modificación.

Artículo 4. Servicios de interés general

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

Texto que se propone:

«Artículo 4. Servicios de interés general.

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social **y territorial** los siguientes:**»**

JUSTIFICACIÓN

Se incluye la visión territorial.

ENMIENDA NÚM. 217

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 4.2

De modificación.

Artículo 4. Servicios de interés general.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien,

cve: BOCG-14-A-89-3

podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

Texto que se propone:

«Del artículo 4.2.

Artículo 4. Servicios de interés general.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración **o a la exclusividad competencial que en este ámbito de la contratación tienen algunas CC AA.»**

JUSTIFICACIÓN

Recoge marco competencial autonómico.

ENMIENDA NÚM. 218

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 7

De modificación.

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.
2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.
2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación.

cve: BOCG-14-A-89-3

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

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

JUSTIFICACIÓN

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

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

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

ENMIENDA NÚM. 219

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 8

De modificación.

Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley.

b) Acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las administraciones públicas competentes en la materia, y ser informado de los programas a los que pueda tener acceso en función de su situación social y económica.

d) Participar en los programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

Texto que se propone:

«Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada **y asequible**, en los términos dispuestos por esta ley, **ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal.**

b) **A hacer uso y ejercicio efectivos, ante todos los poderes públicos y Juzgados y Tribunales competentes, de su derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, de**

cve: BOCG-14-A-89-3

acuerdo con la Constitución, los Instrumentos Internacionales ratificados por España, el Derecho Civil, la normativa urbanística y de esta.

c) **Ley, planes, programas y reglamentos que se dicten en su desarrollo y ejecución.**

d) **Acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos.»**

JUSTIFICACIÓN

Indudablemente, este ha de ser uno de los indudables derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda si, ciertamente, se quiere hacer efectivo y no una mera declaración retórica.

ENMIENDA NÚM. 220

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 11.2

De modificación.

Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

[...]

2. Corresponde a las administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda.

Texto que se propone:

«Del artículo 11.2

Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

[...]

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

JUSTIFICACIÓN

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

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 221

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Artículo nuevo en el Capítulo II

De adición.

Se añade un artículo nuevo en el Capítulo II. Régimen jurídico básico del Derecho de Propiedad de vivienda

Texto que se propone:

«Artículo XXX. Objetivo de la solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio del Estado, todos los municipios de al menos 5.000 habitantes deberán disponer, en el plazo máximo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales de al menos un 20% respecto del total de viviendas existentes, pudiéndose variar al alza o a la baja en consideración a las circunstancias propias de cada municipio. A tal fin, se creará un fondo económico estatal específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que creen las comunidades autónomas y las corporaciones locales.

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

3. Los municipios podrán mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y procurarán que la nueva aportación de viviendas de propiedad pública para políticas sociales quede repartida de forma equitativa entre todos.»

JUSTIFICACIÓN

La creación del parque público de vivienda, como se ha dicho anteriormente, es esencial para hacer viable el acceso a la vivienda. Complementaria a la financiación garantizada del Estado, ha de ser el mínimo exigible a las administraciones para ir creando ese parque público. Se trata de garantizar un mínimo en todos los municipios de cierto tamaño y, como señala el TC, es viable su determinación por el Estado y las CC AA siempre que, conforme al punto anterior, no suponga un incremento del gasto exigible a las EELL.

ENMIENDA NÚM. 222

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 12.1

De modificación.

Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Los poderes públicos, para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Los poderes públicos, para ~~promover~~ **garantizar el derecho de todos los ciudadanos** al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.»

JUSTIFICACIÓN

Con el uso de la expresión «garantizar», los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2.

ENMIENDA NÚM. 223

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 12.3

De modificación.

Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

[...]

3. El Estado, en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el ejercicio del derecho a la vivienda y en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

[...]

El Estado, en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el derecho a la vivienda, **y con el objeto de garantizar la justicia territorial,** podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 224

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 12.5

De modificación.

Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

[...]

5. Las administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

[...]

5. Las administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual **debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo.»**

JUSTIFICACIÓN

Se trataría de completar el precepto de manera congruente y complementaria, y de la forma más precisa posible.

ENMIENDA NÚM. 225

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 14.3

De modificación.

Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad

[...]

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial,

cve: BOCG-14-A-89-3

que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.

Texto que se propone:

«3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo **en todas sus situaciones,** las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, **asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten** con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos, **así como la necesaria coordinación y complementariedad entre distintas políticas, recursos y servicios (sanitarios, sociales, educativos, de empleo, etc.).»**

JUSTIFICACIÓN

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

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

ENMIENDA NÚM. 226

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 15.1 b)

De modificación.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

cve: BOCG-14-A-89-3

[...]

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial, **contemplando la casuística del medio rural,** *y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias* y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora para incluir la casuística del medio rural.

ENMIENDA NÚM. 227

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 15.1.c)

De modificación.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

Texto que se propone:

«Del artículo 15.1.c)

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, ~~salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial~~.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 228

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 15.1. d)

De modificación.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

e) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, ~~salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social~~.»

JUSTIFICACIÓN

Para buscar concordancia con el resto de enmiendas presentadas al articulado de la ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 229

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 15

De adición.

Se añade un punto 4.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística

[...]

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

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

JUSTIFICACIÓN

Limitación del alquiler turístico.

ENMIENDA NÚM. 230

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 16.1

De adición.

Se añade el apartado f).

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

[...]

f) En el caso de viviendas protegidas de tipo social (destinadas al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal) las administraciones públicas titulares de dichas viviendas garantizarán un adecuado mantenimiento de las mismas o, en su caso, la rehabilitación necesaria para posibilitar condiciones óptimas de habitabilidad.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El parque público de vivienda social en España se encuentra muy deteriorado como consecuencia de la falta de mantenimiento y la antigüedad de las viviendas, por lo que es preciso que las administraciones titulares velen por un adecuado mantenimiento que garantice su habitabilidad.

ENMIENDA NÚM. 231

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.1

De modificación.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

«1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado **y ampliando la oferta adaptándose a las necesidades territoriales.**»

JUSTIFICACIÓN

Mejora. Se recoge una referencia a las necesidades territoriales.

ENMIENDA NÚM. 232

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.2. b)

De modificación.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

[...]

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios, **oferta** y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social **y justificación territorial.»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 233

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.2. d)

De modificación.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

[...]

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

Texto que se propone:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

[...]

f) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de ~~tres~~ **al menos cinco** años, pudiendo prorrogarse **anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.**»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 234

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.2.

De adición.

Se añade apartado nuevo. Letra e).

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

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

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 235

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.3. b)

De modificación.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

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

[...]

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Texto que se propone:

«[...]

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

JUSTIFICACIÓN

El requisito de probar que el precio medio ha crecido más de cinco puntos por encima de la inflación en los últimos cinco años es excesivo.

ENMIENDA NÚM. 236

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 18.5

De modificación.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

[...]

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que **contemplará la diversidad territorial, especialmente en la de las zonas rurales** y que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:»

JUSTIFICACIÓN

Mejora. Incluye diversidad territorial.

ENMIENDA NÚM. 237

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 19

De modificación.

Texto que se propone:

«**Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.**

[...]

3. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda para incrementar el parque de vivienda destinado a políticas sociales, en especial el destinado a alquiler, así como evitar la exclusión residencial.

4. Con esta finalidad, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a destinar al alquiler social de forma estable y continuada, en la forma que se determinará en la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente, un porcentaje mínimo, no inferior al 30%, del parque de viviendas que sean de su titularidad. Alternativamente, podrán sustituir total o parcialmente esta obligación por la cesión de las viviendas en favor de las administraciones competentes para su gestión por parte de estas últimas para alquiler social, por un periodo de tiempo que se determinará por las Administraciones competentes, tras una negociación con todas las partes interesadas, propietarios, inquilinos y sociedad civil.

5. En el supuesto de personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda con participación de capital de origen público, la obligación porcentual de destino al alquiler social establecida en el número anterior se incrementará proporcionalmente a la presencia de capital público en la sociedad. En el supuesto específico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la obligación de destino de viviendas al alquiler social será en todo caso, como mínimo, del 75%.»

JUSTIFICACIÓN

Se plantea recoger la colaboración social en materia de vivienda de grandes tenedores y SAREB.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 238

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 24.2. b)

De modificación.

Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

[...]

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

[...]

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

[...]

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

[...]

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido. **También contemplará la incorporación al parque público de vivienda de las viviendas desocupadas o abandonadas en el mundo rural.**»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 239

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 24.2

De adición.

Se añade apartado f).

Texto que se propone:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

cve: BOCG-14-A-89-3

[...]

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

[...]

f) Priorizar en las actuaciones el garantizar una vivienda adecuada, digna e inclusiva para personas en situación de mayor vulnerabilidad social y en emergencia habitacional.»

JUSTIFICACIÓN

Es preciso que en esta Ley se recoja la priorización de colectivos en especial necesidad de vivienda que contempla el Plan Estatal.

ENMIENDA NÚM. 240

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Al artículo 25

De modificación.

Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las administraciones públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.
2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el título III de esta ley.
3. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.
4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las administraciones públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. Las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la

cve: BOCG-14-A-89-3

finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma y su condición de asequibles.

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

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

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

4. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el título III de esta ley.

5. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

6. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las administraciones públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.»

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 241

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Artículo nuevo al Capítulo III

De adición.

Se añade un artículo nuevo al Capítulo III. Información y transparencia en materia de vivienda y suelo.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo XXX. La publicidad y su carácter vinculante.

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

2. Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por la empresa inmobiliaria o intermediaria, en operaciones de compra venta de inmuebles, serán satisfechos por el vendedor, siempre y cuando dichas gestiones no hayan sido contratadas expresamente por la parte compradora.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece que no podrán cargarse al arrendatario ni directa, ni indirectamente, los gastos y retribuciones de la gestora inmobiliaria que él no haya contratado.

ENMIENDA NÚM. 242

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Capítulo nuevo al Título IV

De adición.

Se añade un Capítulo nuevo al Título IV. Medidas de Protección y Transparencia en las Operaciones de Compra y Arrendamiento de Vivienda.

Texto que se propone:

«TÍTULO IV

Medidas de Protección y Transparencia en las Operaciones de Compra y Arrendamiento de Vivienda

Capitulo XXX. Criterios Básicos de Utilización del Suelo

Artículo XXX. Criterios básicos de utilización del suelo.

Se asegurará la disposición de una oferta de vivienda asequible suficiente y adecuada a las necesidades sociales, combinando los regímenes de tenencia de vivienda, mediante la promoción de vivienda, encaminada, entre otros objetivos, a la formación de parques públicos de vivienda preferentemente en régimen de alquiler social, para lo cual será posible establecer un régimen de protección pública de la vivienda sujeta a calificación permanente en régimen de alquiler social.

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 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

cve: BOCG-14-A-89-3

El 20 por ciento de la edificabilidad correspondiente a esta reserva en suelo rural y en suelo urbanizado, deberá destinarse permanentemente a vivienda sujeta a un régimen de alquiler social.

Las CC AA podrán establecer por ley porcentajes superiores si lo estiman necesario en relación a la generación y mantenimiento de un parque suficiente de vivienda social y asequible.»

JUSTIFICACIÓN

Se incluye un punto de habilitación de medidas de CC AA y EELL para que se recoja expresamente que pueden estas puedan hacer actuaciones sustitutorias, sancionadoras.

ENMIENDA NÚM. 243

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nuevo Título

De adición.

Se añade un Título nuevo.

Texto que se propone

«TÍTULO V

Suministros básicos

Artículo XX. Garantía de suministros.

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

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

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial.

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

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

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

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual."

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial.

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

Uno. Se modifica el apartado 39 del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

Artículo XX. Tarifa social.

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social solo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.

3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

Artículo XX. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos.

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.

cve: BOCG-14-A-89-3

2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si el hogar y las personas que en él residen se encuentran en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

Artículo XX. Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.

2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.

3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el *Boletín Oficial del Estado*.

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

4. En caso de que alguno de los miembros de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Artículo XX. Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. la empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo XX. Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.»

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes, sino que estos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

ENMIENDA NÚM. 244

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional XXXX. Determinación de principios contractuales a incluir en la transmisión y arrendamiento de viviendas.

Las Comunidades Autónomas podrán establecer por ley, cuando resulte imprescindible para la aplicación de la normativa derivada de la presente ley, condiciones contractuales que hayan de incluirse a tal fin en los contratos de adquisición y de arrendamiento de viviendas, motivando la necesidad de tales disposiciones.

Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizados en el marco de una actividad empresarial o profesional deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato solo a la voluntad de una de las partes, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad. En los contratos de arrendamiento no podrá establecerse a cargo del arrendatario el pago de otros impuestos distintos del Impuesto de Valor Añadido,

cve: BOCG-14-A-89-3

cuando resulte de aplicación, ni otras cargas que no sean los suministros consumidos por el arrendatario o servicios por uso que el mismo utilice.»

JUSTIFICACIÓN

Se habilita en la ley a las CC AA para que puedan aplicar en su legislación la medida de obligar a grandes propietarios a ofrecer alquiler social.

ENMIENDA NÚM. 245

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional XXX. Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

"b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

cve: BOCG-14-A-89-3

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga."

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado la) del Anexo, que queda redactado como sigue:

"a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad."

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

"2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral

cve: BOCG-14-A-89-3

de exclusión al que se refiere el Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca."

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

"e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello."

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

"f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9.ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente."

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

"El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario."

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

"Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial."»

JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas

cve: BOCG-14-A-89-3

que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

ENMIENDA NÚM. 246

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional tercera

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional tercera.

Texto que se propone:

«Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio o renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar.

Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA NÚM. 247

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición Adicional XXX. Oferta de alquiler social obligatorio en desahucio hipotecario y de arrendamientos de grandes tenedores.

1. Las Administraciones Públicas garantizaran la adopción de medidas para facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas en riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad y para asegurar su permanencia en caso de pobreza sobrevenida, incluyendo el alquiler social, que será obligatorio en caso de las viviendas propiedad de grandes tenedores, cuando sobrevenga la situación de vulnerabilidad económica de las personas que integran la unidad familiar de la vivienda habitual que imposibilite la devolución de un préstamo hipotecario, en caso de residentes prestatarios, o el pago de las rentas de alquiler en caso de residentes arrendatarios y, en ambos casos, siempre que las personas afectadas no tengan una alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad acreditada.

2. El ofrecimiento de alquiler social sería de aplicación en los siguientes casos, que podrán ser desarrollados por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias en vivienda:

a) En casos de acuerdo de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o la compra-venta de la vivienda habitual que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo hipotecario cuando afecten a personas que no tengan una alternativa de vivienda propia y se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial/vulnerabilidad.

b) En casos de vivienda habitual en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

c) En casos de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual cuando la propiedad sea un Gran Tenedor.

d) En casos de vivienda habitual por exclusión residencial en caso de ocupación cuando la propiedad sea un GT entidad financiera o sus filiales inmobiliarias, los fondos de inversión, las entidades de gestión de activos incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, las personas jurídicas que por sí solas o mediante grupo de empresas sean titulares de más de X viviendas en territorio del estado, y los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.

Este caso se prevé con carácter excepcional para mitigar los efectos económicos y sociales de la covid-19 y limitado a un plazo máximo de cinco años, y se precisará en todo caso, como mínimo, de una residencia mínima y acreditada de seis meses en el inmueble ocupado y de la emisión de un informe de los servicios sociales municipales en el que se acredite la situación de vulnerabilidad de la familia ocupante.»

JUSTIFICACIÓN

Parece por tanto necesario garantizar esta institución desde al ámbito competencial del Estado.

ENMIENDA NÚM. 248

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional Cuarta. Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.**

1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.»

JUSTIFICACIÓN

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 249

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición Adicional nueva.

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional Quinta. Medidas contra el sobreendeudamiento:**

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

"4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada.

En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, este deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante."

Dos. Responsabilidad limitada.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

"Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo."

B) El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

"La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor."

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito."

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieren como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

"2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.
Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar."

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

"**6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.**"

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido "Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho. El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil."

cve: BOCG-14-A-89-3

Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

"El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante, lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisfaciera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación."

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

"1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, esta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque esta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935 del Código Civil, dictándole al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá este para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión".

B) Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

"Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se l e hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor."

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

1. Los informes y dictámenes emitidos por el Banco de España sobre prácticas bancarias en la contratación de todo tipo de préstamos con consumidores, incluyendo sus recomendaciones, son vinculantes.

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

3. No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo

cve: BOCG-14-A-89-3

o ejecutivo, el juez ordenará la eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de la misma con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de la Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar la restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede.

En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

3. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

5. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaría

La ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

1. Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal:

"5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y libertades Fundamenta/es y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión."

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

"1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título y se haga un pronunciamiento previo de oficio de la posible abusividad de las cláusulas contenidas en el título ejecutivo, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma."

3. Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

"1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

cve: BOCG-14-A-89-3

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registra/.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.ª La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente ley.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

5. En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.”

Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

“**Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se suspenderán:**

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la ley General de Consumidores y Usuarios.”

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de la LEC, que queda redactado como sigue:

“5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a la postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o La mejor postura que supere dicho valor”.

Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo.

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo."

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento.

El Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

"1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos."

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

"3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

"1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor.

Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya

cve: BOCG-14-A-89-3

asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso."

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

"3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio."

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

"1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.
2. El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.
3. En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.
4. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.
5. Si el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, este se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, esta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación."

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

"2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita, deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio de Abogados.

Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación."

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

"3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio."

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

"Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales."

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

"1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que

cve: BOCG-14-A-89-3

no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía."

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

"Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar."

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

"4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente."

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

"En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita."

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

"Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación a la vivienda habitual del deudor.

En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo XX de la ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo XX de la ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

2. En cualquier caso, para la liquidación de la vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

3. la liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el artículo 487 de la presente ley.

4. Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la ad**judicación efectuada."**

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo, hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de los mismos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

2. Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

3. En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación a los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez esta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados."

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

"1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50% de los créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica."

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

«2. las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50% de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica."

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:

"La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor."

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.

1. Las entidades que titulasen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

2. En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

Se añade un nuevo artículo 11.º a la ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda· redactado como sigue:

En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre la vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una

cve: BOCG-14-A-89-3

contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.

Trece. Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.

Se agilizarán los trámites para la autorización judicial, al amparo del artículo 90 de la ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de las medidas del código de buenas prácticas o dación en pago sobre préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuando el otro cónyuge se negare injustificadamente a ello, y el solicitante tuviera interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.

La acreditación de esta autorización judicial, una vez reseñada de forma suficiente y rigurosa por el Notario, será suficiente soporte para formalizar escritura válida y para la calificación positiva de su representatividad por parte del Registrador, al objeto de inscribirse en el Registro de la Propiedad, cumplidas el resto de reglas.»

JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.

Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no solo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que *de facto* provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

2. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos «padres» avalistas.

3. Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no solo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercicio un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

cve: BOCG-14-A-89-3

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil,por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50% del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

ENMIENDA NÚM. 250

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional Sexta. Censo público de vivienda vacía.**

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

"1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior."

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

"4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos."»

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

ENMIENDA NÚM. 251

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición adicional.

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional Séptima. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.**

Conforme al artículo 105, b CE y a los artículos 5.4, 5.5 y 6 de la ley 19/2013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

cve: BOCG-14-A-89-3

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora al texto de la ley.

ENMIENDA NÚM. 252

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición adicional

De adición.

Se añade una nueva Disposición transitoria.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria XXX. Moratoria de lanzamientos.

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

Esta moratoria es la manera más efectiva de que se empiecen a implantar las medidas que tiene que incorporar la Ley para evitar desahucios de familias vulnerables en manos de grandes tenedores, como el alquiler social obligatorio; y además las asegura también para aquellos procedimientos de desahucios ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

ENMIENDA NÚM. 253

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Se añade una Disposición transitoria.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Disposición Transitoria XXXX. Índices oficiales de referencia de precios del alquiler.

«Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados y las declaraciones de zonas de mercado tensionado realizadas por las administraciones competentes, permanecerán vigentes y serán de aplicación a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión que deberá realizarse, en todo caso, antes de 3 años desde la entrada en vigor de la presente ley.»

JUSTIFICACIÓN

A fin de evitar cualquier inseguridad jurídica respecto de las áreas tensionadas ya existentes ha de declararse expresamente en la ley que las mismas quedan convalidades sin perjuicio de que se adapten las futuras a las nuevas condiciones para su declaración, como por ejemplo la negociación colectiva en el proceso para dar participación a la representación de los agentes sociales representativos de las partes implicadas

ENMIENDA NÚM. 254

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Se añade una Disposición transitoria.

Texto que se propone:

«**Disposición Transitoria XXXX. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.**

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aun no han sido retornadas por las entidades financieras. El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 255

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Se añade una Disposición transitoria.

Texto que se propone:

«**Disposición Transitoria XXXX. Registro público de vivienda vacía.**

En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual.»

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

ENMIENDA NÚM. 256

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Se añade una nueva Disposición transitoria.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria XXXX. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida con destino al régimen de protección pública en alquiler.

La reserva mínima para vivienda protegida en régimen de protección pública en alquiler exigida en la letra d) del apartado primero del artículo 15 se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra d) del artículo 15 una vez hubiera transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley, será directamente aplicable la reserva del 50 por ciento prevista a los municipios en los que fuera de aplicación la reserva establecida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 257

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De modificación.

De la Disposición final primera. Apartado Uno.

Texto que se propone:

«**Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.**

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios, habrán de carecer en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles y aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda, y deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda, so pena de la reposición o indemnización que se contempla en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido."»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas o unidades de convivencia de inquilinos. Por ello esta enmienda y la n.º 17 plantean la prórroga automática de los contratos de alquiler. El redactado actual no brinda una mayor seguridad, propone medidas que resultan insuficientes y de aplicación escasa.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 258

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo apartado.

Texto que se propone:

«**Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.**

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

[...]

Tres. Se añade un nuevo apartado 8 al artículo 17, redactado en los siguientes términos:

8. Las CC AA podrán ampliar por ley lo establecido en el apartado anterior, justificadamente, de manera que el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia no sea aplicable solo a los arrendadores que sean persona jurídica y considerados como grandes tenedores de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La limitación de los precios de los alquileres exclusiva para los grandes tenedores, constituidos además como personas jurídicas, dejará fuera más del 95% de las viviendas en alquiler de las comunidades de País Vasco y Navarra. Resulta imprescindible que la Ley permita un desarrollo normativo autonómico propio, que, persiguiendo los mismos fines de la Ley, pueda adecuarse a sus propias especificidades.

ENMIENDA NÚM. 259

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De modificación.

Se añade un nuevo punto.

Texto que se propone:

Disposición final primera. De medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«Incentivos fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

cve: BOCG-14-A-89-3

Dos. las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.»

JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutan, así como asimilarlas al régimen fiscal general.

ENMIENDA NÚM. 260

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«**Duración del contrato de alquiler.**

Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a 7 años, o inferior a 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, o de 12 años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Dos. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

cve: BOCG-14-A-89-3

Tres. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas. Por ello esta enmienda plantea mayor duración a los contratos y la posibilidad de renovación automática del mismo a no ser que el propietario tenga necesidad familiar de hacer uso de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 261

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«El alquiler de habitación.

Uno. Se añade el apartado 3 al artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

3. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento dentro de un edificio habitable que, no habiendo sido pactado por temporada ni uso turístico, recaiga sobre una habitación para su uso exclusivo e íntimo, siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda de arrendatarios que no dispongan de otra vivienda y la parte arrendataria tenga acceso, aunque sea compartido, a todos los servicios necesarios para la habitabilidad (aseo, cocina).

Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II y IV de la presente ley y, subsidiariamente, por las disposiciones del Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

ENMIENDA NÚM. 262

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

"Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

5. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza."»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

ENMIENDA NÚM. 263

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

cve: BOCG-14-A-89-3

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

«Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compra venta como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conllevase posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda.

Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor.»

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA NÚM. 264

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

"La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la

cve: BOCG-14-A-89-3

actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.”»

JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. En la propia Ley se justificaba en base a que «La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda.» Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios.

Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, dónde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de las dificultades de las familias para llegar a final de mes.

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6% (mes de enero un 6’7%). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aun más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma.

A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona Euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aun tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno.

Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 265

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

"La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

'3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias'."»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

ENMIENDA NÚM. 266

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

«De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

"La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 11.2 queda redactado en los siguientes términos:

'Los modelos de contratos de arrendamiento de los grandes tenedores de vivienda en arrendamiento, entendiendo como tales a los titulares arrendadores de más de 8 viviendas, deberán ser depositados obligatoriamente por estos en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización'."»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario dar mayor transparencia y tener mayor control sobre los contratos de alquiler propuestos por los grandes tenedores.

ENMIENDA NÚM. 267

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«De las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

"1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.

b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta / incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).

c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).

d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores/arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).

cve: BOCG-14-A-89-3

e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.

f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.

h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.”»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

ENMIENDA NÚM. 268

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

«De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

3. Así como, cuando se trate de condiciones de contratación relacionadas con el arrendamiento de viviendas, las asociaciones sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines sociales la defensa del derecho a la vivienda y los intereses de las personas arrendatarias.”»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol que pueden jugar las organizaciones inquilinas en las condiciones de contratación.

ENMIENDA NÚM. 269

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Se añade un nuevo punto.

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

La ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local, queda modificada como sigue:

El artículo 25.2 de la LBRl queda redactado de la siguiente manera:

«2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo y vivienda: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Cumplimiento de la función social de la vivienda, Promoción y gestión de la vivienda asequible y de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad social, ambiental y financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.»

Disposición 2

En el apartado 1 del artículo 18, modificar: «... Las Comunidades Autónomas y Municipios podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible permitir a los municipios y CC AA el declarar las zonas tensionadas y modificar la LBLR para evitar conflictos jurídicos.

ENMIENDA NÚM. 270

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera. Apartado Dos

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

[...]

DOS. Se añade dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato **no podrá superar la renta del último contrato de arrendamiento, vigente en los últimos 5 años, o la media de la renta de los contratos de ese periodo, incrementada con el índice de garantía de competitividad (IGC), aplicado de forma acumulada para el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, sin que en ningún caso este incremento pueda superar el que se hubiese producido en el IPC, considerando también los gasto fijos no medibles mediante contador, que sean por cuenta el arrendatario.**

Solo podrá incrementarse en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley ~~en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y~~ en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia»

JUSTIFICACIÓN

Se establece una limitación de precios en áreas tensionadas. Mejora.

ENMIENDA NÚM. 271

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera. Apartado 3

De modificación.

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia o los sistemas de precios ya e transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.»

Texto que se propone:

Disposición Final Primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

[...]

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma: «Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen **una vez transcurridos tres meses** desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, debiendo aprobarse previamente el referido sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Se reduce el plazo para la aprobación del sistema de índices de precios de referencia, de 18 a 3 meses.

ENMIENDA NÚM. 272

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final cuarta

De modificación.

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

[...]

Texto que se propone:

«De la Disposición Final cuarta.

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

[...]

Dos. Se modifica el artículo 18,1. b) que queda redactado de la siguiente manera:

cve: BOCG-14-A-89-3

Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad medía ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 10 por ciento. A partir de aquí, será la legislación sobre ordenación territorial y urbanística la que determine este porcentaje que podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar de forma proporcionada y motivada, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece un porcentaje mínimo que garantice que esa participación en las plusvalías que genera el urbanismo sea mínimamente apreciable y suficiente, dejando en la competencia de las CC AA, como corresponde, establecer un máximo y las excepciones que consideren oportunas en atención al ámbito se suelo del que se trate (tamaño poblacional del municipio, actuaciones de dotación o nuevos desarrollos, etc.):

En consecuencia, se establece un porcentaje mínimo del 10% y se elimina el porcentaje máximo lo que aumenta el margen de competencia de las CC AA en esta materia

ENMIENDA NÚM. 273

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final cuarta

De modificación.

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«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, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, 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 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«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, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, 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 **justicia territorial** comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora.

ENMIENDA NÚM. 274

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición final

De adición.

Se añade una nueva Disposición final.

Texto que se propone:

«Disposición Final XXX. Modificación del artículo 1524 del Código Civil que queda redactado de la siguiente manera:

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

No obstante, lo anterior, el plazo anterior será de diez días a contar desde la notificación de la Administración Pública en los casos previstos en el artículo 16.1 *in fine* y 16.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda. El retracto de comuneros excluye el de colindantes.»

JUSTIFICACIÓN

Concordancia con lo expuesto en enmiendas anteriores al articulado de la ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 275

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

A la Disposición final primera quinta

De modificación.

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

[...]

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

[...]

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

Texto que se propone:

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

1. «Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

[...]

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

[...]

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, **durante un plazo máximo de suspensión que se supeditará, en el caso de haberse determinado que se trata de personas vulnerables, al momento en el que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible.**

Las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión que se supeditará, en el caso de haberse determinado que se trata de personas vulnerables, al momento en el que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes **o en el supuesto de no aceptarse por la parte demandada la vivienda alternativa propuesta por dichas Administraciones públicas,** se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Fruto de la negociación política se planteó una prolongación del plazo para desahucios de personas vulnerables para hacer más viable la aplicación de soluciones de vivienda digna cuando fuese preciso. Esa prolongación no supone una garantía de que la inacción jurisdiccional y/o administrativa no acabe llevando al lanzamiento de personas vulnerables, por tanto parece lógico que, determinada la existencia de la vulnerabilidad económica o social, no se produzca el lanzamiento y se suspenda el desahucio hasta la disponibilidad o renuncia de la solución en base a una vivienda digna, del parque público o mediante el pago parcial o total de la renta por la administración a un arrendatario. Al tratarse de una cuestión procesal es clara la competencia estatal.

ENMIENDA NÚM. 276

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición final

De adición.

Se añade una nueva Disposición final.

Texto que se propone:

«Modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Uno. El artículo 2, Ámbito de aplicación, quedará redactado como sigue:

"Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre en situación de vulnerabilidad y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario".

Dos. El artículo 3. Definición de la situación de vulnerabilidad, tendrá la siguiente redacción:

"1. Se considerará que se encuentran en situación de vulnerabilidad aquellos deudores de un crédito o préstamos garantizado con hipoteca sobre u vivienda habitual, cuando el importe de las cuotas mensuales a pagar por el préstamo, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones, suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el

cve: BOCG-14-A-89-3

límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, se considerará que el deudor está en situación de vulnerabilidad cuando entre quienes convivan en la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2.º La unidad familiar monomarental o monoparental con hijos a cargo.
3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante el acreedor mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
2.º Últimas tres nóminas percibidas.
3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o acreditación de la pareja de hecho.
2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

cve: BOCG-14-A-89-3

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas".

Tres. El artículo 3bis. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, tendrá la siguiente redacción:

"Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en situación de vulnerabilidad podrán exigir que al acreedor hipotecante agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión".

Cuatro. El apartado 1 del artículo 4. Moderación de los intereses moratorios, tendrá la siguiente redacción:

1. "En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre en situación de vulnerabilidad, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite al acreedor la aplicación de cualquiera de las medidas de este Real Decreto-ley y acredite que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo".

Cinco. El artículo 5. Sujeción a las medidas, tendrá la siguiente redacción:

«1. Las medidas detalladas en el Anexo serán de aplicación a todos los préstamos o créditos hipotecarios que comporten una hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor, los fiadores los avalistas y otros hipotecantes no deudores.

2. La aplicación de las medidas detalladas en el Anexo se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble, para inmuebles similares en la ciudad en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Anexo las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble para inmuebles similares en la ciudad en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

3. Una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra en situación de vulnerabilidad, serán de obligada aplicación las previsiones contenidas en el Anexo de este Real Decreto-ley. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Anexo. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

cve: BOCG-14-A-89-3

4. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

5. Los acreedores hipotecarios podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Anexo a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación de las medidas del Anexo, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

Los acreedores hipotecantes habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en este Real Decreto-ley. Esta información habrá de facilitarse especialmente, en su caso, mediante la comercial de oficinas, cuando se disponga de ella. En particular, los acreedores hipotecantes deberán comunicar por escrito con una descripción concreta de las medidas del Anexo, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos deudores que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria".

Seis. El artículo 12. Procedimiento de ejecución extrajudicial, tendrá la siguiente redacción:

"La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:

1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta y, al menos, al 90 por cien del valor de tasación dentro de los tres últimos meses anteriores a la subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al valor señalado en el apartado anterior, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 50 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 90 por cien del valor de tasación.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 70 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n. del Reglamento Hipotecario".

Siete. El artículo 14. Procedimiento de ejecución extrajudicial, tendrá la siguiente redacción:

"Podrán obtener también las ayudas a los inquilinos citadas en el artículo anterior los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en este Real Decreto-ley, cuando sus ingresos familiares no excedan de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples".

Ocho. La Disposición adicional única. Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tendrá la siguiente redacción:

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación de este Real Decreto-ley se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación.

2. La renta durante el período de dos años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Anexo de este Real Decreto-ley. Transcurrido dicho plazo y durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta solo podrá incrementarse, como máximo, en aplicación del IPC.

3. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que este se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.

4. Transcurrido el plazo duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda cuando fuese requerido por ello por el arrendador dentro de los plazos legales previstos al efecto, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.»

Nueve. El ANEXO. Medidas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, tendrá la siguiente redacción:

«1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener del acreedor la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, el acreedor deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento al acreedor una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por este, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euríbor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, los acreedores podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración el acreedor advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

cve: BOCG-14-A-89-3

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que el acreedor tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 30 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad de convivencia.

b) Al objeto de determinar la quita, el acreedor empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que incluso se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando en situación de vulnerabilidad conforme a los previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración de la deuda, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos el acreedor estará obligado a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Los acreedores podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que este pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar

cve: BOCG-14-A-89-3

la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor de remate.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de siete años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

5. Publicidad de las medidas.

Los acreedores garantizarán la máxima difusión del contenido de las medidas del Real Decreto-Ley 6/2012, en particular, entre sus deudores.»

ENMIENDA NÚM. 277

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición final sexta

De adición.

Se añade una nueva Disposición final sexta.

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Por la que se añade un requisito f) al apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

f) Que el suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora el texto de la ley.

ENMIENDA NÚM. 278

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición final

De adición.

Se añade una nueva Disposición final.

Texto que se propone:

«Disposición final XXX. Régimen de control y sancionador

cve: BOCG-14-A-89-3

Serán las Comunidades Autónomas, de acuerdo con los procedimientos previstos en sus respectivas legislaciones de vivienda, las encargadas de establecer y gestionar el régimen de control y sancionador aplicable a la presente ley. Sin perjuicio de la regulación que se establezca, son infracciones en materia de contención de precios de arrendamiento las siguientes acciones u omisiones:

Son infracciones graves que se sancionan con multas entre 9.001 a 90.000€:

a) Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.
b) Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.
c) Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.

Son infracciones leves en materia de contención de rentas, que se sancionan con multas entre 6.001 a 9.000€:

a) Establecer por la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.
b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que justifique el valor del índice de referencia de los precios de alquiler o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.
c) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior, en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.

Para cumplir con el principio de proporcionalidad, si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.
Las cuantías fijadas en este artículo pueden ser revisadas y actualizadas por el gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.
Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora en el texto de la ley.

ENMIENDA NÚM. 279

Grupo Parlamentario Euskal Herria Bildu

Nueva Disposición final

De adición.

Se añade una nueva Disposición final.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«**Disposición final XXX. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:**

Uno. Se introducen los apartados 60 y 7o al artículo 685 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias

6. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

7. Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial."

Dos. Se introduce el apartado 4.º al artículo 573.1 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias 4o Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley."

Tres. Se introducen los apartados 6.º,7.º, 8.º, 9.º, 10.º y 11.º al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial 6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán

cve: BOCG-14-A-89-3

en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.

b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial."

Cuatro. Se introduce un apartado 4o al artículo 556 LEC, con el siguiente literal:

cve: BOCG-14-A-89-3

"Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial

4.º En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2o, 4o y lo del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta."»

JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial el objetivo legal anteriormente subrayado.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Plural al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de abril de 2022.—**Joan Baldoví Roda,** Diputado del Grupo Parlamentario Plural (Més Compromís) y Portavoz adjunto del Grupo Parlamentario Plural.

ENMIENDA NÚM. 280

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional xx. Desarrollo básico para la homologación de los agentes inmobiliarios

Uno. Los reglamentos de creación de los registros de homologación de los agentes inmobiliarios a que se refiere el artículo 30 deberán contener las condiciones de acceso, de formación, de actualización de conocimientos, de ejercicio de la actividad y detalle de obligaciones de naturaleza civil que deberán asumir frente a consumidores y usuarios. Serán de carácter obligatorio, de naturaleza administrativa y adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

Dos. Con carácter básico, los agentes inmobiliarios, para poder acceder al registro, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso deberá el agente responsable, persona física o jurídica, identificarse y acreditar una dirección física.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional requerida. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, al Consejero Delegado del Consejo de Administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por vía

cve: BOCG-14-A-89-3

reglamentaria pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por vía reglamentaria, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

Tres. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

Cuatro. El reglamento de los registros deberá concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Cinco. Los agentes inmobiliarios en el ejercicio de su actividad deberán:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato. En cualquier caso, antes de iniciar la prestación del servicio requerido, deberán suscribir nota de encargo con su comitente.

c) No podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo en la cual deben hacer constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza, incluidas las de naturaleza urbanística

f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.

g) El precio de la oferta.

h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y no puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que las partes hayan sido debidamente informadas al respecto.

j) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

k) Los datos relativos al certificado de eficiencia energética.

d) Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años una importante evolución y en un momento en que las nuevas tecnologías irrumpen en todos los ámbitos, el sector dedicado a la actividad mediadora en la transacción en el que la presencialidad ha sido hasta ahora su elemento más identificativo, resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a ese tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión. Por dichas consideraciones las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usuarios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector. De esta forma asimismo se complementa el artículo 3 de Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y se desarrolla y cumplimenta la obligación contenida en el apartado b) del mismo artículo… El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere.

ENMIENDA NÚM. 281

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Plural)

Capítulo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades. [...]

4. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

5. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

6. El Gobierno o las Comunidades autónomas que tengan asumidas las competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de consumidores y usuarios, crearán mediante reglamento, un registro obligatorio de agentes inmobiliarios. En cualquier caso, el acceso a los registros de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados se formalizará por medio de sus respectivos colegios, en los términos establecidos en los reglamentos de creación, teniendo en cuenta sus estatutos y demás normativa que les resulte de aplicación. También podrán cursar la inscripción para sus asociados, las asociaciones sectoriales.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia de la diputada Ana M.ª Oramas González-Moro, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de abril de 2022.—**Ana María González-Moro,** Diputada y Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 282

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 1. Objeto de la ley.»

JUSTIFICACIÓN

No se vislumbra su relación con el artículo 149.1.13.° CE u otros títulos competencia/es del Estado», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido, el 27 de enero de 2022, por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No tiene encaje en las competencias exclusivas del Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

ENMIENDA NÚM. 283

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«El artículo 2 contiene un largo listado de los fines comunes de las políticas públicas de vivienda con numerosas remisiones a la propia ley y formulados en unos términos abiertos que no concuerdan con la

cve: BOCG-14-A-89-3

concreción propia de unas condiciones básicas de ejercicio del derecho porque, además, se predican de los poderes públicos en la formulación de sus políticas sin que ello afecte en modo alguno al ejercicio del derecho a la vivienda ni se advierta una conexión suficiente con las bases y coordinación de la planificación general del actividad económica», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 284

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 3. Definiciones.»

JUSTIFICACIÓN

«Las definiciones del artículo 3 adolecen de gran inconcreción e imprecisión en lo que atañe a ciertos conceptos, como el de infravivienda [artículo 3 b)], de vivienda digna y adecuada y de condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero [artículo 3 c) y d)], o al establecer los deberes del ciudadano en relación con las actuaciones de conservación, reparación, o mejora de la vivienda [artículo 9 b)], tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Así mismo añade el informe que «recoge una serie de conceptos jurídicos, algunos de los cuales por «vulgares» exceden el objeto de una ley, y, a menudo, colisionan con otras muchas leyes que más técnicamente los contemplan.»

ENMIENDA NÚM. 285

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 4

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 4. Servicios de interés general.»

JUSTIFICACIÓN

«No encaja en absoluto en el artículo 149.1.1.° CE por razones obvias», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No guarda relación con las competencias exclusivas del Estado sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.»

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 286

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 6

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«Su apartado 1 reconoce el derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, pero nada añade al artículo 47 CE, salvo la alusión al uso. Ni siquiera menciona el acceso a la misma, como el artículo 1.1. Hecho esto, se remite a la legislación y normativa vigente. Es decir, no crea ninguna condición básica de ejercicio, excepto que se entienda por tal la mera reproducción de la previsión constitucional. Lo mismo se puede decir en lo que toca al artículo 1491.1.13.° CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No tiene encaje en las competencias exclusivas del Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

ENMIENDA NÚM. 287

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 8

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«La letra a) reitera el derecho del artículo 47 CE con remisión al propio anteproyecto, mientras que las b), c) y d) son derechos que tienen como destinarías a las Administraciones públicas competentes sobre información, inscripción en los registros de demandantes de viviendas y participar en programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora. Unos derechos que ya existen en la legislación autonómica y sobre los que el anteproyecto no añade ni precisa nada estimable», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 288

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 9

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«El artículo 9 tiene por objeto los deberes, nuevamente, de los ciudadanos, hacía el parque de vivienda y la propia vivienda que, sí en este caso podrían considerarse condiciones básicas, ya están comprendidos en las normas civiles de carácter general», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 289

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 10

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.»

JUSTIFICACIÓN

«Puede chocar con la exclusividad autonómica en materia de vivienda», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda» emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Además de conculcar competencias de las comunidades autónomas, lesiona el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 290

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 11

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.»

JUSTIFICACIÓN

«Puede chocar con la exclusividad autonómica en materia de vivienda», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Así mismo, añade el informe, «lo pretendido supone una alteración del entendimiento de la propiedad privada de la vivienda y la parcial derogación del artículo 348 del C.C. donde se sanciona que la propiedad es «el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.»

En resumen, además de conculcar competencias de las comunidades autónomas, lesiona el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 291

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

JUSTIFICACIÓN

«Formula mandatos sobre su elaboración y aprobación, prevé la posibilidad de que las administraciones públicas redacten planes plurianuales, contempla la colaboración en el diseño y la financiación de los planes autonómicos, la definición de cartas de servicios de acuerdo con la legislación autonómica o la priorización de la atención y ayuda a las personas con mayor vulnerabilidad social y económica. En sentido análogo, se contempla el compromiso con la accesibilidad universal, con alusión a las personas con discapacidad o de avanzada edad, las situaciones de especial vulnerabilidad que, de un modo u otro, ya están presentes y se aplican en las Comunidades Autónomas que cuentan con abundante legislación al respecto o que se deducen de otras leyes», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 292

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 15

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.»

JUSTIFICACIÓN

«Junto con nuevas llamadas a la legislación autonómica, se establecen obligaciones de distinta importancia. Destaca la del artículo 15.1 d), donde se fija en un 50% la reserva de suelo para vivienda a algún régimen de protección pública de alquiler, salvo casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social. Esta determinación, que se hace bajo los títulos que examinamos, limita las competencias autonómicas por más que deje abierta la puerta a ciertas excepciones, sin que se haya explicitado la razón de ese concreto porcentaje que sería el motivo para su calificación como condición básica o bases del artículo 149.1.13.° CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 293

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 16

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 16. Vivienda protegida.»

JUSTIFICACIÓN

«Casa mal con el artículo 149.1.1° CE.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

No guarda relación con las competencias exclusivas del Estado sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

ENMIENDA NÚM. 294

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 17

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 17. Vivienda asequible incentivada.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 17 (vivienda asequible incentivada) y 18 (declaración de zonas de mercado residencial tensionado) ofrecen posibilidades de actuación a los poderes públicos en general y a las administraciones competentes en materia de vivienda, pero condicionando en detalle las reglas básicas a las que deben sujetarse con clara limitación de las facultades de organización y gestión de estas», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

ENMIENDA NÚM. 295

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.»

JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 17 (vivienda asequible incentivada) y 18 (declaración de zonas de mercado residencial tensionado) ofrecen posibilidades de actuación a los poderes públicos en general y a las administraciones competentes en materia de vivienda, pero condicionando en detalle las reglas básicas a las que deben sujetarse con clara limitación de las facultades de organización y gestión de estas», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

ENMIENDA NÚM. 296

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 27

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.»

JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1° CE y que, por el carácter potestativo de la creación de estos parques, tampoco parece que pudieran afectar a la unidad de mercado ni a la planificación general de la actividad económica ex artículo 149.1.13° CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

cve: BOCG-14-A-89-3

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 297

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 28

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 28. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1.º CE y que, por el carácter potestativo de la creación de estos parques, tampoco parece que pudieran afectar a la unidad de mercado ni a la planificación general de la actividad económica ex artículo 149.1.13° CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Asimismo añade el informe que «El artículo 28 solo admite la enajenación de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda a Administraciones Públicas, sus entes instrumentales o a personas Jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, lo que excluye sin justificación a cualquier otro adquirente privado, pese a que el propio precepto exige que se obligue a los nuevos titulares a «Atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones».

Corresponde a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda (comunidades autónomas), la regulación de la gestión de los mismos y, dentro de esta, los criterios de enajenación, entre otros.

ENMIENDA NÚM. 298

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 29

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«El Título IV, se dedica a los parques públicos de vivienda de las Administraciones Públicas, una figura ya existente en algunas Comunidades Autónomas»; «Previsiones redundantes de las adoptadas por algunas Comunidades Autónomas que no cabe encuadrar en el artículo 149.1.1.º CE y que, por el carácter potestativo de la creación de estos parques, tampoco parece que pudieran afectar a la unidad de mercado

cve: BOCG-14-A-89-3

ni a la planificación general de la actividad económica ex artículo 149.1.13.° CE», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Su regulación compete a las comunidades autónomas.

ENMIENDA NÚM. 299

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 30

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.»

JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 30 y 31 se superponen, de nuevo, a la detallada legislación vigente sobre información precontractual y contractual en materia de consumo que, por otro lado, no deroga», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

ENMIENDA NÚM. 300

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 31

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión del artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«Los artículos 30 y 31 se superponen, de nuevo, a la detallada legislación vigente sobre información precontractual y contractual en materia de consumo que, por otro lado, no deroga», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 301

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

A las Disposiciones adicionales

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la adición de una nueva disposición adicional en los términos siguientes:

«Disposición adicional tercera.

El régimen jurídico y las condiciones de acceso de aquellas viviendas resultantes de actuaciones públicas de reposición, y las destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, cuando vayan a ser calificadas de protección, serán los regulados en la normativa autonómica.»

JUSTIFICACIÓN

Se plasma la competencia de las comunidades autónomas para regular el acceso de aquellas viviendas resultantes de actuaciones públicas de reposición, y las destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, cuando vayan a ser calificadas de protección.

Pretende aclarar la competencia para establecer el régimen jurídico aplicable ante situaciones como por ejemplo, entre otros, en el caso de la reposición de las viviendas de «Las Chumberas» en el municipio de San Cristóbal de La Laguna en la isla de Tenerife.

ENMIENDA NÚM. 302

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión de la Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

«Siendo tema constitucionalmente sensible, tiene un alcance limitado y un farragoso contenido. Nacido coyuntura/mente para combatir los efectos de la pandemia su generalización y mantenimiento para un momento en que haya decaído la causa determinante de su génesis quizás no resulte adecuada. Por otro lado, su complejidad reglamentista pudiera propiciar no pocos procedimientos judiciales», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo Genera del Poder Judicial.

Añade además el informe que «Y a ello se añade que se echa en falta una justificación suficiente en la MAIN del anteproyecto de la necesidad de las medidas, evaluando los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de ellas, sobre la base de un análisis empírico del resultado de medidas similares en los países de nuestro entorno —e incluso en el nuestro- que han cosechado fracasos que resultan evidentes por conocidos. No incorpora el expediente remitido, por lo tanto, la información necesaria para poder determinar sí la incidencia que se produce por la aplicación de las medidas incorporadas al anteproyecto en los derechos a la propiedad privada o la libertad de empresa es

cve: BOCG-14-A-89-3

proporcionada en su triple dimensión de medidas necesarias, medidas idóneas y medidas razonables (o estrictamente proporcionadas).»

Esta ley no propone medidas para incentivar la promoción y construcción de nuevas viviendas que amplíen el actual parque público, al contrario, estas medidas desincentivadoras van a frenar la construcción de nuevas viviendas.

En resumen, contiene medidas que no guardan proporcionalidad ni garantizan ninguna efectividad ni relación con la finalidad pretendida además de ser medidas que lesionan el derecho a la propiedad privada e individual de los propietarios de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 303

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final tercera

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión de la Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.»

JUSTIFICACIÓN

Penalizan de manera injustificada y desorbitada al titular de dos o más inmuebles cuando establece que los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto, pudiendo incrementarse incluso hasta el 100 por ciento, en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

En experiencias similares de imposición de precios o de incremento de cargas impositivas al arrendador se ha producido un efecto contrario: la retirada de viviendas del mercado del alquiler y en algunos casos más economía sumergida y especulación.

ENMIENDA NÚM. 304

Ana María Oramas González-Moro
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final quinta

De supresión.

Texto que se propone:

«Se propone la supresión de la Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.»

JUSTIFICACIÓN

«Tiene, también, una farragosa regulación, susceptible de no pocos conflictos a decidir en sede jurisdiccional civil. Se “carga” al propietario — que puede ser persona física igualmente vulnerable-, y no a la Administración, con el costo de mantener la ocupación, normalmente arrendaticia sin pago de renta

cve: BOCG-14-A-89-3

alguna, es decir ahora en precario, durante un largo período. Realmente, la normativa analizada no hace sino generalizar las situaciones y la regulación a que dio lugar la excepcional situación derivada de la pandemia contenida en los Reales Decreto-ley 11/2020 de 31 de mayo y 16/2021 de 3 de agosto que ahora se proyecta sobre todos los procesos verbales del artículo 250.1.1.º, 2.º, 4.º y lo susceptibles de ocasionar el lanzamiento de la vivienda habitual del demandado. Es el propietario privado quien soporta el derecho de su incumplidor inquilino al disfrute de una vivienda digna y adecuada, en este caso del derecho a la conservación gratuita del inquilinato, contrato estructuralmente oneroso.», tal como expone el informe al anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda emitido el 27 de enero de 2022 por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial.

Se justifica la okupación de viviendas. Dar carta blanca a la okupación lesiona el derecho a la propiedad y, entre otras cosas, va a obligar al propietario a tener que asumir gastos por una vivienda ocupada. Como ejemplo, en Canarias en los casos de okupación de viviendas sociales, personas con familias, con hijos y en situación de vulnerabilidad que llevaban años esperando una casa, no entienden que se proteja a alguien que entra, tira la puerta y la okupe, y quienes han respetado la ley y el turno correspondiente sigan sin tener vivienda.

A la mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de Mireia Vehí Cantenys, diputada de CUP-PR, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes Enmiendas al Articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022. —**Mireia Vehí Cantenys,** Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 305

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.1

De modificación.

Texto que se propone:

«El derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada **y asequible**.»

JUSTIFICACIÓN

El derecho a la vivienda entendido como un derecho fundamental para quedar íntegramente garantizado en la ley debe asegurar que el precio de la vivienda es asequible, de otro modo un segmento importante de la población nuevamente quedará totalmente desprotegida.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 306

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.4

De modificación.

Texto que se propone:

«Reforzar la protección del acceso a la información clara y comprensible, las garantías y las responsabilidades en cualesquiera operaciones financieras destinadas a la compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La información clara y comprensible al ciudadano en relación con las operaciones financieras e implicaciones y consecuencias de las mismas en relación con la vivienda que adquieren o alquilan es coherente con la reiterada jurisprudencia de los Tribunales y la normativa comunitaria.

ENMIENDA NÚM. 307

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.1

De modificación.

Texto que se propone:

«...los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por España** relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho efectivo a acceder a una vivienda digna, adecuada **y asequible.»**

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con la terminología utilizada en otros pasajes del texto del proyecto legislativo, así como del Preámbulo; el término «efectivo» se justifica si se quiere otorgar al derecho a acceder a una vivienda el carácter efectivo ante TODOS LOS PODERES PÚBLICOS, y no meramente retórico. En cuanto al término «asequible» ya está suficientemente explicitado tanto en el punto anterior como en el siguiente.

ENMIENDA NÚM. 308

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2. Apartado a)

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada y **asequible,** de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso el régimen básico mínimo determinado por esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible junto con digna y adecuada viene impuesta por la consideración del derecho a la vivienda como un derecho humano y la necesidad de garantizar la protección de todos los ciudadanos en relación con el derecho a la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 309

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2. Apartado f)

De modificación.

Texto que se propone:

Añadir al final de este apartado: «...a una vivienda en el mercado **y que se concretará en cada ejercicio presupuestario.»**

JUSTIFICACIÓN

Para otorgar a «la oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas» que se anuncia y enuncia mayores dotes de efectividad y materialización económica y financiera.

ENMIENDA NÚM. 310

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3. Nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«m) Personas en riesgo de exclusión residencial: estado en la que se encuentre cualquier persona o unidad familiar que no dispone de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen otra alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna.»

JUSTIFICACIÓN

Expresión que se utilizará en estas enmiendas más adelante, en el ámbito o materia de alquiler social, y que con ella queremos resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema no solo de vulnerabilidad y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 311

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 7.1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada **y asequible** a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible para realmente garantizar el derecho fundamental a la vivienda para todos los ciudadanos.

ENMIENDA NÚM. 312

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 7.3 y 7.4

De adición.

Texto que se propone:

«3. Antes de decretarse por la autoridad judicial un desalojo o desahucio de una persona de su vivienda habitual deberá activarse un juicio de proporcionalidad de la medida en cuestión, siendo adoptadas las medidas pertinentes al objeto de comprobar si se dan circunstancias de riesgo de exclusión residencial, sanitaria, social o económica, a tal efecto requiriendo a la administración pública competente en materia de vivienda la adopción de medidas que garanticen la alternativa habitacional digna, adecuada y asequible.

4. Se adoptarán, llegado el caso, las oportunas y convenientes medidas judiciales y/o administrativas que impidan la persistencia en el ejercicio antisocial de la función social del derecho a la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La adición del apartado 3 es coherente con los informes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión, y en coherencia con la propia ley, al garantizar la efectividad del derecho humano de la vivienda en estos supuestos.

La adición de un nuevo apartado 4 artículo 7 quedaría justificada por coherencia normativa con lo ya enunciado en el añadido propuesto del objeto de la ley en artículo 1, apartado 2, y con lo que más adelante se propondrá en el artículo 11 del proyecto legislativo: en definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es su función social, comporte para su responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 313

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 11.2

De modificación.

Texto que se propone:

«2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda **y también, sí hubiere lugar, a la Administración de Justicia** la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, **procediendo** (suprimiendo la palabra **habilitando)** a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas **preventivas, cautelares y/o sancionadoras** prevea **tanto** la legislación de ordenación territorial como la urbanística, la de vivienda **y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio antisocial de la función social que comporta el derecho de propiedad a la vivienda.**»

JUSTIFICACIÓN

Obtener mayor precisión y coherencia con los objetivos perseguidos por esta ley en cuanto a la plena efectividad y protección de la norma y sus postulados de reconocimiento de la función social de la vivienda, y en concreto en referencia al contenido del derecho de la propiedad de la vivienda, que es de lo que trata este artículo 11; y para lo cual los diferentes sectores de nuestro ordenamiento jurídico, también el Derecho civil, prevén las respuestas precisas que aquel ha de poner en marcha o reaccionar ante el supuesto de un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 314

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12.1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Los poderes públicos, para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de ~~facilitar~~ **garantizar** el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que se elude asegurar la protección del derecho a la vivienda al utilizar las expresiones «promover el derecho» o «facilitar el acceso». Con el uso de la expresión «garantizar», los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 315

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12.5

De modificación.

Texto que se propone:

«5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, **debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo.»**

JUSTIFICACIÓN

Se trataría de completar el precepto de manera congruente y complementaria, y de la forma más precisa posible, con lo que ya se preconiza en el añadido apartado 3 artículo 7 del que traería causa y, por tanto, es coherente también con los informes del Comité DESC de las Naciones Unidas en materia del Derecho Humano a una Vivienda digna y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo ante las que se advierta riesgo de exclusión.

ENMIENDA NÚM. 316

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 14.3

De modificación.

Texto que se propone:

«3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, **asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten, promoviendo** la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial **y garantizando** la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.»

JUSTIFICACIÓN

La situación de sinhogarismo constituye el grado más alto de exclusión residencial e incide gravemente, tal y como se recoge en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, en derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE), e incluso el derecho a la vida (artículo 15 CE).

cve: BOCG-14-A-89-3

En coherencia con ello, resulta un mínimo imprescindible garantizar en todo el territorio la protección inmediata frente a tan graves riesgos, mediante acceso directo a las soluciones habitacionales y recursos de alojamiento, para cualquier persona que se encuentre o caiga en esa situación.

ENMIENDA NÚM. 317

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 15. Apartados c) y d)

De modificación.

Texto que se propone:

«c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse ~~salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.~~

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, ~~salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~»

JUSTIFICACIÓN

Para concordar con el artículo 20 que se propugna, y que se recoge en este documento de Enmiendas, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanas, aprobado por RD Legislativo 7 /2015, 30 de octubre.

ENMIENDA NÚM. 318

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 15.1

De adición.

Texto que se propone:

«f) Con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda en casos para los que deban aplicar medidas de solución habitacional, se incluyen los siguientes instrumentos jurídicos:

1.° Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, especialmente vulnerable o en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública adecuada a sus circunstancias en términos de

cve: BOCG-14-A-89-3

tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2.º En caso de la no disponibilidad de una vivienda pública y adecuada, la ayuda podrá aplicarse en cualquier otra vivienda adecuada.

3.° Esta solución habitacional se hace extensible para cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, especialmente vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

4.° Las soluciones habitacionales en alojamientos residenciales temporales, deberán en todos los casos salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

5.° Nadie vivirá en alojamientos de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una solución de vivienda permanente.»

JUSTIFICACIÓN

No se hace mención a las soluciones habitacionales en este Proyecto, lo cual parece un descuido, teniendo en cuenta el Plan de vivienda 2022-2025. Proponemos que se transponga a la Ley el artículo 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022- 2025 (artículo 21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

ENMIENDA NÚM. 319

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nuevo Título III. Parque Público de Vivienda

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo XX

Uno.

Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda. Queda expresamente prohibida la venta de viviendas público del parque por parte de las Administraciones Públicas.

Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, estas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable.

El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio público, solo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan.

En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a

cve: BOCG-14-A-89-3

juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social.

Dos.

Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.»

JUSTIFICACIÓN

Ante el nimio actual parque público actual —precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos— se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

La redacción del artículo 28 apartado d) del Proyecto de Ley consideramos que, con la práctica experimentada en los últimos años, no deja de ser una herramienta que alienta o puede alentar la corrupción económica y política.

ENMIENDA NÚM. 320

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición adicional primera. Registros

De adición.

Texto que se propone:

«Se creará un Registro de Malas Praxis de Propietarios que:

a) Eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.

b) En la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, renten por un precio superior al 10% del índice de precio de referencia.

Este Registro se creará en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y contendrá además los datos de la finca.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora para poder combatir las malas praxis de los propietarios.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 321

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición adicional segunda. Modificaciones del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

De adición.

Texto que se propone:

«Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

"b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.
4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.
8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.
9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga".

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad."

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

"2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico-financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca."

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

"e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello."

cve: BOCG-14-A-89-3

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

"f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9.ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente."

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

"El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad. Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario."

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

"Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial."»

JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

ENMIENDA NÚM. 322

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición adicional tercera

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Enmienda de Adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Tercera.

Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio o renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar.

Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA NÚM. 323

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición adicional cuarta

De adición.

Texto que se propone:

«Enmienda de Adición. Se añade una nueva Disposición Adicional Cuarta:

Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe

cve: BOCG-14-A-89-3

comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.»

JUSTIFICACIÓN

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

ENMIENDA NÚM. 324

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición adicional quinta

De adición.

Texto que se propone:

«Medidas contra el sobreendeudamiento:

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la

cve: BOCG-14-A-89-3

deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, este deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.»

Dos. Responsabilidad limitada.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo».

B) El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito.»

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieren como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual.

b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.

Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.»

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.»

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido.

«Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil.»

Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

«El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante, lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisficiera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación.»

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido.

A) Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, esta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque esta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935

cve: BOCG-14-A-89-3

del Código Civil, dictándole al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá este para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión.»

B) Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

«Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se l e hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.»

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

1. Los informes y dictámenes emitidos por el Banco de España sobre prácticas bancarias en la contratación de todo tipo de préstamos con consumidores, incluyendo sus recomendaciones, son vinculantes.

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

3. No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo o ejecutivo, el juez ordenará la eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de esta con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de la Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar la restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede.

En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

5. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.

cve: BOCG-14-A-89-3

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

1. Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal: «5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

«1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título y se haga un pronunciamiento previo de oficio de la posible abusividad de las cláusulas contenidas en el título ejecutivo, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.»

3. Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

«1. En los procedimientos a gue se refiere este Capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.ª La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

cve: BOCG-14-A-89-3

3. El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

5. En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.»

Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

«Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se suspenderán:

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios.»

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de la LEC, que queda redactado como sigue:

«5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a la postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o La mejor postura que supere dicho valor.»

Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

«Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo.

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.»

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento.

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

«1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida

cve: BOCG-14-A-89-3

cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.»

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

«3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

«1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.»

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

«3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio.»

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

«1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.

2. El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

3. En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

4. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.

5. Si el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, este se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, esta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.»

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

«2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio

cve: BOCG-14-A-89-3

de Abogados. Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación.»

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

«3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio.»

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

«Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales.»

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

«1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.»

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

«Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación con los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.»

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

«4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

«En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita.»

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

«Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación con la vivienda habitual del deudor

1. En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo XX de la Ley de Garantía del

cve: BOCG-14-A-89-3

Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

2. En cualquier caso, para la liquidación de la vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

3. La liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el artículo 487 de la presente Ley.

4. Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la adjudicación efectuada.»

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

«1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de estos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

2. Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

3. En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación con los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez esta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

«1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50% de los créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica.»

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

«2. Las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50% de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.»

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:

«La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.

1. Las entidades que titulasen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

2. En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

Se añade un nuevo artículo 11.° a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre la vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.

Trece. Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.

Se agilizarán los trámites para la autorización judicial, al amparo del artículo 90 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de las medidas del código de buenas prácticas o dación en pago sobre préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuando el otro cónyuge se negare injustificadamente a ello, y el solicitante tuviera interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.

La acreditación de esta autorización judicial, una vez reseñada de forma suficiente y rigurosa por el Notario, será suficiente soporte para formalizar escritura válida y para la calificación positiva de su representatividad por parte del Registrador, al objeto de inscribirse en el Registro de la Propiedad, cumplidas el resto de las reglas.

JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no solo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que *de facto* provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

2. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos “padres” avalistas.

cve: BOCG-14-A-89-3

3. Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no solo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercicio un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil, por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50% del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

ENMIENDA NÚM. 325

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nuevo. Disposición adicional sexta

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Sexta. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, por el que se dispone la formación de los censos de población y viviendas de 2011, que queda como sigue:

"1. Durante los meses de enero y marzo de cada año, el Instituto Nacional de Estadística formará los censos de población y viviendas del año anterior".

Dos. Se añade el apartado 4 al artículo 3 de la Orden PRE/1794/2011, de 29 de junio, por la que se dictan instrucciones para la formación de los censos de población y viviendas del año 2011, con el siguiente redactado:

"4. En todo caso, el censo deberá incluir necesariamente las viviendas vacías titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos."»

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 326

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nuevo. Disposición adicional séptima

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional Séptima. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.**

Conforme al artículo 105, b CE y a los artículos 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19 / 2013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabílidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora para que la ciudadanía tenga información disponible sobre sus derechos reconocidos en la ley.

ENMIENDA NÚM. 327

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al apartado Uno de la Disposición final primera, de prórroga del contrato de alquiler

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado Uno de la DF 1.ª, de prórroga del contrato de alquiler, se modifica como sigue:

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que

cve: BOCG-14-A-89-3

la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios habrán de carecer en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles y aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda, y deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda, so pena de la reposición o indemnización que se contempla en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas o unidades de convivencia de inquilinos. Por ello esta enmienda y la n.º 17 plantean la prórroga automática de los contratos de alquiler. El redactado actual no brinda una mayor seguridad, propone medidas que resultan insuficientes y de aplicación escasa.

ENMIENDA NÚM. 328

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al punto 7 del apartado Dos de la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De modificación.

Texto que se propone:

El punto 7 del apartado Dos DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se suprime la siguiente frase:

«...en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda...»

La redacción de este punto 7, quedaría de la siguiente forma:

«7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del Proyecto resultará en que la mayoría de los inquilinos no verá una reducción en su alquiler. La mayoría de los inquilinos viven en pisos cuyo propietario tiene menos de diez viviendas. Por ejemplo, en Barcelona, siete de cada diez inquilinos viven en un piso cuyo propietario tiene menos de

cve: BOCG-14-A-89-3

diez viviendas, es decir, el 70% de los inquilinos no se podría beneficiar. En caso de municipios en donde haya menos grandes tenedores, los beneficiados por una eventual bajada serán aun menos. Además, el Proyecto deja fuera de bajar los alquileres a los propietarios que son personas físicas, independientemente de la cantidad de pisos. Es decir, propietario con 20 pisos, que ha amasado fortunas gracias a la burbuja de alquiler en los últimos años, no deberá bajar ni un euro su alquiler por esta regulación.

ENMIENDA NÚM. 329

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al apartado 3 de la de la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado 3 de la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se modifica de la siguiente forma:

«Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma: "Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas."»

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del anteproyecto legislativo resultará en que la aplicación de las medidas se vea innecesariamente demorada, por ello la aplicación debe ser inmediata y en el caso de las comunidades autónomas que ya tenga índice de referencia este podrá ser usado para la regulación.

ENMIENDA NÚM. 330

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda se añade:

Disposición **1. La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, queda modificada como sigue:**

El artículo 25.2 de la LBRL queda redactado de la siguiente manera:

cve: BOCG-14-A-89-3

«2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo y vivienda: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Cumplimiento de la función social de la vivienda, Promoción y gestión de la vivienda asequible y de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad social, ambiental y financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.»

Disposición 2

En el apartado 1 del artículo 18, modificar: «...Las Comunidades Autónomas y Municipios podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible permitir a los municipios y CC AA el declarar las zonas tensionadas y modificar la LBLR para evitar conflictos jurídicos.

ENMIENDA NÚM. 331

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al apartado Uno de la Disposición final segunda, de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado Uno de la DF 2.ª, de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, se modifica, quedando como sigue:

«Uno. El tramo estatal de desgravación o reducción fiscal al arrendador de vivienda solo será de aplicación:

a) Cuando se trate de arrendamiento de vivienda habitual del arrendatario cuya renta sea inferior, en al menos un 15%, a la del índice estatal de precios de mercado vigente en ese momento o, en caso de una zona de área tensionada, por debajo del precio de referencia.
b) Cuando se trate de viviendas inscritas como vivienda de alquiler social.»

JUSTIFICACIÓN

Los beneficios fiscales planteados constituyen otro problema sin brindar una solución. Estos beneficios, un aumento hasta el 90% en la bonificación de IRPF por alquileres si el precio del contrato baja más de un 5%, difícilmente resultan atractivos para los pequeños propietarios (dado que ya disfrutan de amplios beneficios), sino que sería una opción atractiva para aquellos que hacen del alquiler su actividad principal. Esto trae problemas, porque este aumento en las bonificaciones supone un enorme esfuerzo fiscal, financiado por todas, dirigido a aquellos hogares y empresas de rentas más altas. El diseño de la regulación entonces aquí parece fallar en a quién protege, difícilmente sean las grandes empresas y grandes propietarios de mayores ingresos los que ahora precisan de ayudas fiscales.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 332

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final cuarta

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final cuarta. Suelo y derecho de superficie orientado al régimen de arrendamiento

Uno. Se modifica el artículo 20 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

«Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título preliminar y en el Título I de este Real Decreto y todo lo enunciado en el Título I de la Ley de garantía del derecho a la vivienda, respectivamente, Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

a) Atribuir de manera transparente y participada, en la ordenación territorial y urbanística, un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado mediante urbanización que no contradiga los necesarios criterios medioambientales y las exigencias que los informes previos al respecto impongan, al suelo estrictamente necesario para satisfacer las necesidades que, conforme a los fines de la política pública de vivienda, lo justifiquen, impedir toda especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento que permita establecer su precio máximo en alquiler y otras formas de acceso a la vivienda no asimilables a la venta, como el derecho de superficie o cesión de uso.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 50 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de los usos del suelo, los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos.

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. En los supuestos de solares destinados a la construcción de vivienda de protección pública que no hayan sido desarrollados, cuando exista demanda acreditada de vivienda, se establecerán las correspondientes sanciones a desarrollar reglamentariamente.»

JUSTIFICACIÓN

Se adecúa la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana a los preceptuado por esta Ley estableciendo criterios básico orientados al régimen de arrendamiento, como el destino de suelo rural a urbano solo el estrictamente necesario, la reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en arrendamiento, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 50 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural y urbano, atendiendo a la perspectiva de género y a los riesgos derivados del cambio climático; se establece una nueva excepcionalidad suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda, evitando que se destinen a la reducción de deuda comercial y financiera a los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo.

ENMIENDA NÚM. 333

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición final quinta

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición final quinta.

Disposición final quinta. Se añade un requisito f) al apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que queda redactado en los siguientes términos:

f) Que el suelo no esté asignado a uso predominantemente residencial, en zonas de acreditada demanda de vivienda.

JUSTIFICACIÓN

Mejora para el acceso a la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 334

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición final sexta

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Final Sexta.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se introducen los apartados 6.º y 7.º al artículo 685 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias

6. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

7. Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Dos. Se introduce el apartado 4.º al artículo 573.1 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias o Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley.»

Tres. Se introducen los apartados 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º y 11.º al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe

cve: BOCG-14-A-89-3

comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.

b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la

cve: BOCG-14-A-89-3

persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Cuatro. Se introduce un apartado 4.º al artículo 556 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

4.° En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta.»

JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial situaría el objetivo legal anteriormente subrayado:

Se impone a los grandes tenedores de vivienda, entidades financieras, bancos y entidades intermediarias la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para corresponsabilizar, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

Y, en otros supuestos, en los que sí proceda en todo caso el desalojo locativo de la persona o familia afectada, si esta/s es/son probadamente vulnerable/s o en riesgo de exclusión residencial, que se les procure por la Administraciones Públicas competentes, las ayudas sociales, económicas, o de alternativa habitacional que sean pertinentes.

ENMIENDA NÚM. 335

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final quinta. «Modificación LEC»

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifican varios apartados de la DF 5.ª «Modificación LEC», que quedarían como sigue:

1. «Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo: “4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación exacta del día y hora para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda....”»
2. «Dos. **Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 LEC y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedarían redactados como sigue:**

“1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1. 4° la notificación se hará a quien se halle habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

cve: BOCG-14-A-89-3

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, **y con fijación exacta del día y hora para el desalojo o lanzamiento,** siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda".

(Se suprime: "Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraran en ese momento en la vivienda").

5. En los casos de los números 1.°, 2.°, 4.° y 7.° del apartado 1 del artículo 250, se remita, con suspensión del proceso, por la Letrada de la Administración de Justicia, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, oficio a los Colegios Oficiales de Abogados y Procuradores para que designen profesionales adscritos al Turno de Oficio que defiendan los derechos e intereses de los demandados de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos en ella establecidos en relación con la solicitud y concesión de este derecho.

6....sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas **hasta que se hayan tomado por estas todas las medidas que sean necesarias , hasta el máximo de sus recursos disponibles, para lograr la plena y efectiva realización del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en favor y beneficio del hogar afectado, y fundamentalmente proveyendo de vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de proceso de desalojo, desahucio o lanzamiento.**

7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual , el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15, 18.1, 18.2, 39 y 47 de la Constitución y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos. Específicamente se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecidos en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas, emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojos en España, incluyendo en su caso las medidas provisionales que se dicten por aquel órgano internacional durante su tramitación."»

3. Se modifica el artículo 549, por lo que el apartado quedaría redactado como sigue:

«Tres. **Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549 LEC,** que quedarían redactados como sigue:

"3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder **al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiere fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440. 5 LEC.**

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta Ley."»

cve: BOCG-14-A-89-3

4. Se añade un nuevo apartado Quinto:

«Quinto. Se añade un nuevo apartado 5.° al artículo 440 LEC con la siguiente redacción:

En todos los casos de desahucio y en todos los Decretos y Resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exactas en los que tendrá lugar el mismo.»

5. Se añade un nuevo apartado Sexto:

«Sexto. Se modifica el artículo 675 LEC, que quedaría redactado como sigue:

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviere ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirlos en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble **deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que este tendrá lugar** y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

6. Se añade un nuevo apartado Séptimo:

«Séptimo. Se modifica el apartado 1 del artículo 704 LEC, que quedaría redactado como sigue:

"1. Cuando el inmueble cuya posesión deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo, de existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo por un mes más.

Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, **fijándose día y hora exacta de este, tanto en la resolución inicial como en la que acuerde la prórroga o como en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad.**"**»**

JUSTIFICACIÓN

En su mayoría, estas modificaciones tratan de asegurar la fijación de día y hora de lanzamientos. Se trata de impedir por ley fechas indeterminadas y abiertas de lanzamientos y desahucios, abarcando el mayor número de situaciones posibles sobre este particular; de esta forma entendemos que se protege, hasta sus últimas consecuencias, el principio constitucional de seguridad jurídica (artículo 9.3 CE) y la plena salvaguarda del Derecho Fundamental a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE).

cve: BOCG-14-A-89-3

La modificación propuesta al apartado 1 bis del artículo 441 LEC (apartado Dos DF 5A), responde a que aun constatando y entendiendo que existen razonablemente actos procesales no susceptibles de recurso, a lo largo de la LEC, sin embargo, consideramos que ni la justicia material ni formal ha de consentir que incidentes que traen como resultado el desalojo de personas y que por tanto repercuten en un Derecho Humano (o en varios), máxime si se tratase de hogares o unidades convivenciales en situación de vulnerabilidad o en riesgo de ello, puedan verse afectados radicalmente por una expresión tan contundente y absoluta de la normativa ritual y adjetiva: «contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno.»

Consideramos que esta expresión merece ser eliminada por ser contraria al artículo 24.1 de la CE y por ello al Derecho Fundamental de la tutela judicial efectiva: «...en ningún caso pueda producirse indefensión.» Además, en protección contra los desalojos forzosos, el Dictamen DESC contra España 8.3 establece: «Para que el desalojo de personas sea compatible con el Pacto se requiere que la medida esté prevista por la ley, se realice como último recurso, y que las personas afectadas tengan previamente acceso a un recurso judicial efectivo en que se pueda determinar que la medida está debidamente justificada, por ejemplo, en el caso de que no exista un título legal de tenencia... » (E/C.12 /66 /D/37/ 2018. Comunicación n.º 37 /2018 del 11/10 /2019).

En el mismo sentido la Recomendación general b) del Dictamen DESC invocado: «Asegurarse que las personas objeto de una orden de desalojo puedan objetar la decisión o apelarla para que las autoridades judiciales examinen la proporcionalidad entre el fin legítimo perseguido y la medida y sus consecuencias sobre las personas desalojadas, así como su compatibilidad con el Pacto, en todos los casos, incluyendo aquellos de ocupación sin título legal.»

En relación a la modificación del apartado 5 del artículo 441 que se hace en la DF 5.ª apartado Dos, es necesario garantizar el derecho de defensa de los demandados en situaciones de especial vulnerabilidad con profesionales adscritos al Turno de Oficio y de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita.

En cuanto a la modificación del apartado 6 del artículo 441 LEC (DF 5.ª Dos), tiene su razón de ser en la coherencia expositiva con los postulados específicos contenidos en el Dictamen adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37/2018, de 11/10/2019:

«La protección contra los desalojos forzosos

8.1 Los Estados parte deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.

El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad

9.1 Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas. según proceda. El Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que pueden quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de entidades privadas, como el propietario del inmueble

9.2. La obligación de proveer una vivienda alternativa a los desalojados que la requieran implica que, conforme al artículo 2 párrafo 1 del Pacto, los Estados parte tomen todas las medidas necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para satisfacer este derecho. Los Estados parte pueden optar por políticas muy diversas para lograr ese propósito. Sin embargo, cualquier medida adoptada debe ser deliberada, concreta y orientada lo más claramente posible hacia el cumplimiento de este derecho, de la forma más expedita y eficaz posible. Las políticas de vivienda alternativa en el caso de desalojos deben ser proporcionales a la necesidad de las personas afectadas y la urgencia de la situación y deben respetar la dignidad de la persona...»

Y en muy similares términos se pronuncia el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2017 en su 61.° período de Sesiones: Comunicación n.º 5/2015 (Recomendación General n.º 21).

La modificación del apartado 7 del artículo 441 LEC (DF 5.ª Dos), responde a que a nuestro juicio así debiera entenderse un correcto, adecuado y preciso examen y evaluación de proporcionalidad por los juzgados y tribunales en materia de desalojos, desahucios y lanzamientos de vivienda, y por tanto su traslación a un texto legal tal como el presente del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, y todo ello conforme ha venido siendo emitido y formulado por los sucesivos Dictámenes del Comité DESC de N.U. referidos a asuntos tenidos lugar en España, como el E/C.12/66/D/27/2018, Dictamen

cve: BOCG-14-A-89-3

adoptado por el Comité DESC: Comunicación 37/2018, del 11/10/2019, que entre otras muchas resoluciones reiteran idéntico criterio. España ratificó el pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), y con ello se obligó (según sus artículos 2 y 29.2) a adoptar medidas hasta el máximo de los recursos de que disponga para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados la plena efectividad de los derechos reconocidos en el Pacto, y en concreto: «Se reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluido vivienda adecuada, y a una mejora continua en las condiciones de existencia (artículo 11).»

Los desalojos forzosos son *prima facie* incompatibles con el Pacto y solo podrían justificarse en las medidas más excepcionales, y las autoridades competentes deberán garantizar que se lleven a cabo con arreglo a una legislación compatible con el Pacto y en observancia de los principios generales de razonabilidad y proporcionalidad entre el objetivo legítimo del desalojo y las consecuencias de este sobre las personas desalojadas.

En idéntico sentido el Dictamen contra España aprobado el 20 de junio del 2017, en su 61.ª Período de Sesiones (Comunicación n.º 5 /2015): Recomendaciones Generales n.º 21:

«Retomamos Comunicación 37/2018, del 11/10/2019, Dictamen adoptado por Comité DESC:

11.5 En efecto, el Juzgado no hizo un balance entre los beneficios de la medida en ese momento, en este caso, la protección del derecho a la propiedad de la entidad titular del inmueble, y las consecuencias que esta medida podría tener sobre los derechos de las personas desalojadas. El análisis de la proporcionalidad de un desalojo, por tanto, no solo implica el examen de las consecuencias de la medida sobre las personas desalojadas, sino también la necesidad del propietario de recuperar la posesión de la propiedad. Será inevitable distinguir entre las propiedades de individuos que requieren la propiedad como vivienda o para que les brinde su renta vital, y propiedades de entidades financieras, como es el caso actual. Encontrar que un desalojo no es una medida razonable en un momento concreto no significa necesariamente que no se pueda emitir una orden de desalojo contra los ocupantes. No obstante, los principios de razonabilidad y proporcionalidad pueden requerir que la orden de desalojo se suspenda o posponga para evitar exponer a las personas desalojadas a situaciones de indigencia u violaciones de otros derechos contenidos en el Pacto.»

ENMIENDA NÚM. 336

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al apartado cuarto de la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

«En el apartado Cuarto de la DF 5.ª, añadir la despenalización del apartado segundo del artículo 245 CP en relación con la ocupación sin autorización de un inmueble, vivienda o edificio ajenos, que no constituyen morada, propiedad de grandes tenedores, fondos de inversión o personas jurídicas.»

JUSTIFICACIÓN

La línea jurisprudencial mantenida por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares aplicando el principio de intervención mínima del derecho penal, y remitiendo a la discusión ante la jurisdicción civil de las ocupaciones no violentas de inmuebles, viviendas o edificios ajenos, desocupados, propiedad de entidades financieras y personas jurídicas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 337

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«Incentivos fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.»

JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutan, así como asimilarlas al régimen fiscal general.

ENMIENDA NÚM. 338

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Duración del contrato de alquiler.

Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a 7 años, o inferior a 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, o de 12 años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Dos. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

Tres. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas. Por ello esta enmienda plantea mayor duración a los contratos y la posibilidad de renovación automática del mismo a no ser que el propietario tenga necesidad familiar de hacer uso de la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 339

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«Garantías adicionales a la fianza arrendaticia.

"Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue: 5. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza."»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario evitar el abuso en el uso de garantías.

ENMIENDA NÚM. 340

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compraventa como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conllevase posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda. Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor.»

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 341

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.”»

JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento. En la propia Ley se justificaba en base a que «La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda.» Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

cve: BOCG-14-A-89-3

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios.

Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, dónde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de las dificultades de las familias para llegar a final de mes.

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6%. (mes de enero un 6'7%). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aun más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma.

A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aun tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno.

Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%.

ENMIENDA NÚM. 342

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.»

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

"3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias."»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 343

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

"La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 11.2 queda redactado en los siguientes términos:

Los modelos de contratos de arrendamiento de los grandes tenedores de vivienda en arrendamiento, entendiendo como tales a los titulares arrendadores de más de 8 viviendas, deberán ser depositados obligatoriamente por estos en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización."»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario dar mayor transparencia y tener mayor control sobre los contratos de alquiler propuestos por los grandes tenedores.

ENMIENDA NÚM. 344

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

«1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo con la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta/ incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc.)

c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).

d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).

e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.

f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.

h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.”»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol fundamental que juegan las asociaciones de inquilinos.

ENMIENDA NÚM. 345

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final primera, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos.

“La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue: Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

3. Así como, cuando se trate de condiciones de contratación relacionadas con el arrendamiento de viviendas, las asociaciones sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines sociales la defensa del derecho a la vivienda y los intereses de las personas arrendatarias.”»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol que pueden jugar las organizaciones inquilinas en las condiciones de contratación.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 346

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nuevo Título V. Suministros básicos

De adición.

Texto que se propone:

«TÍTULO V

Suministros básicos

Artículo XX. Garantía de suministros.

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

"j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión social. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»"

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3° del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

"3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

cve: BOCG-14-A-89-3

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos. Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual."

Artículo XX. Tarifa social.

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.
2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social solo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.
3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

Artículo XX. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos.

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.
2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si el hogar y las personas que en él residen se encuentran en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

Artículo XX. Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009 , sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades

cve: BOCG-14-A-89-3

que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.

2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.

3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el *Boletín Oficial del Estado*.

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

4. En caso de que alguno de los miembros de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Artículo XX. Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

Artículo XX. Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.»

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes, sino que estos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 347

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Nueva Disposición transitoria

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición transitoria Primera. Cambio a régimen de arrendamiento de las viviendas de calificación definitiva para la venta no adjudicadas a la fecha de publicación de esta Ley.**

En el caso de viviendas de protección pública existentes con calificación definitiva para venta pero que, a la fecha de publicación de esta normativa, no se hayan aun adjudicado, ya sea individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción, conforme a esta planificación las Administraciones competentes procederán a tramitar el cambio de uso al régimen de arrendamiento, con las comunicaciones debidas al promotor o titular de la promoción, y con la posibilidad de cambio de titular a favor de la administración, así como de la ejecución del derecho de adquisición preferente.»

JUSTIFICACIÓN

Previsión correspondiente al tránsito de la antigua normativa a otra nueva, contemplando su adaptación a esta.

ENMIENDA NÚM. 348

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición transitoria segunda. Moratoria de lanzamientos

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición Transitoria Segunda. Moratoria de lanzamientos.**

Hasta transcurrido 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 6 y siguientes de la presente ley, no procederá el lanzamiento en todo proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria o por impago de alquiler, o por precario cuando se trate de la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de riesgo de exclusión residencial y el demandante sea un gran tenedor de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

Esta moratoria es la manera más efectiva de que se empiecen a implantar las medidas que tiene que incorporar la Ley para evitar desahucios de familias vulnerables en manos de grandes tenedores, como el alquiler social obligatorio; y además las asegura también para aquellos procedimientos de desahucios ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 349

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición Transitoria Cuarta. Índices oficiales de referencia de precios del alquiler

De adición.

Texto que se propone:

«Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

Existen comunidades autónomas que ya cuentan con medidas de contención de rentas. Es imprescindible reconocer la competencia de las autonomías en este punto y proteger las medidas tomadas hasta ahora. En el caso de Catalunya actualmente hay millones de familias inquilinas que disfrutan de una regulación que les ha brindado seguridad y ha permitido reducir el peso que los alquileres tenían en el mes a mes. Por ello es fundamental que estas medidas continúen.

ENMIENDA NÚM. 350

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición Transitoria Quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos

De adición.

Texto que se propone:

Disposición Transitoria Quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aun no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema.

ENMIENDA NÚM. 351

Mireia Vehí Cantenys
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición transitoria sexta. Registro público de vivienda vacía

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria Sexta. Registro público de vivienda vacía.

En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual».

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Pedro Quevedo Iturbe,** Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (NC-CCa-PNC) y **Mireia Vehí Cantenys**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 352

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

En el apartado 4 del artículo 1 añadir: «reforzar la protección del acceso a la información clara y comprensible, las garantías y las responsabilidades en cualesquiera operaciones financieras destinadas a la compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La información clara y comprensible al ciudadano en relación con las operaciones financieras e implicaciones y consecuencias de las mismas en relación con la vivienda que adquieren o alquilan es coherente con la reiterada jurisprudencia de los Tribunales y la normativa comunitaria.

ENMIENDA NÚM. 353

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 2, apartado f). Añadir al final de este apartado: «...a una vivienda en el mercado **y que se concretarán en cada ejercicio presupuestario.»**

JUSTIFICACIÓN

Para otorgar a «a oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas» que se anuncia y enuncia mayores dotes de efectividad y materialización económica y financiera.»

ENMIENDA NÚM. 354

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3

De modificación.

Texto que se propone:

En el artículo 3 «Definiciones», añadir un apartado, **letra m).**

«m) Personas en riesgo de exclusión residencial: estado en el que se encuentre cualquier persona o unidad familiar que no dispone de vivienda, o ha perdido la propiedad o la posesión

cve: BOCG-14-A-89-3

inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tiene otra alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna.»

JUSTIFICACIÓN

Expresión que se usará en estas enmiendas más adelante, en el ámbito o materia de alquiler social, y que con ella se quiere resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema, no solo de vulnerabilidad, y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 355

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

En el artículo 11, apartado 2, añadir al texto las siguientes palabras y frases:

«2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda **y también, si hubiere lugar, a la Administración de Justicia** la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, **procediendo (**suprimiendo la palabra **habilitando)** a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas **preventivas, cautelares y/o sancionadoras** prevea **tanto** la legislación de ordenación territorial **como** la urbanística, la de vivienda **y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio antisocial de la función social que comporta el derecho de propiedad a la** vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Obtener mayor precisión y coherencia con los objetivos perseguidos por esta ley en cuanto a la plena efectividad y protección de la norma y sus postulados de reconocimiento de la función social de la vivienda, y en concreto en referencia al contenido del derecho de la propiedad de la vivienda, que es de lo que trata este artículo 11; y para lo cual los diferentes sectores de nuestro ordenamiento jurídico, también el Derecho civil, prevén las respuestas precisas que aquel ha de poner en marcha o reaccionar ante el supuesto de un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 356

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

En el apartado 1 del artículo 12, modificar: «...para promover el derecho de todos los ciudadanos ...» por «para **garantizar** el derecho de todos los ciudadanos», y en el apartado 1,

cve: BOCG-14-A-89-3

artículo 27, modificar «...para facilitar el acceso a una vivienda...» por «...para **garantizar** el acceso a una vivienda...»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que se elude asegurar la protección del derecho a la vivienda al utilizar las expresiones «promover el derecho» o «facilitar el acceso». Con el uso de la expresión «garantizar», los poderes públicos se comprometen legalmente con los ciudadanos, conforme a lo descrito en el artículo 7 apartado 2.

ENMIENDA NÚM. 357

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

1. **Se modifica el apartado 2 d)** según sigue:

«d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de al menos **cinco** años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

La duración de los periodos de regulación se encuentra desfasada de la duración mínima de los contratos. Tener mercados regulados por tres años cuando la duración de los contratos es de cinco años provocará inseguridad jurídica y disminuirá su escasa aplicación.

ENMIENDA NÚM. 358

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

17.1. Se añade el apartado 2 e):

«e) Las administraciones locales podrán instar a las Comunidades Autónomas a regular un área de mercado tensionado de vivienda, cuya extensión final podrá circunscribirse al municipio o a varios municipios colindantes. En ausencia de normativa reguladora autonómica y en aras de la cohesión social y del desarrollo urbano sostenible, las administraciones locales podrán

cve: BOCG-14-A-89-3

transitoriamente promover la declaración excepcional de zona regulada dentro de sus límites municipales, siempre que exista riesgo cuantificable de población excluida y se comunique a los Comunidad Autónoma para su supervisión y coordinación. Esta potestad supletoria se agotará una vez se ejerza ya esa función por otra Administración, salvo que sus normas reguladoras atribuyan o permitan dicha potestad, o parte de ella, a las entidades locales.»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario facilitar a las autoridades locales el poder declarar zonas tensionadas y poder actuar sobre el mercado de alquiler bajo su competencia.

ENMIENDA NÚM. 359

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 3:

«3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, por producirse **cualquiera** las circunstancias siguientes:

a. Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos,

b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos **dos puntos porcentuales** superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

El requisito de probar que el precio medio ha crecido más de cinco puntos por encima de la inflación en los últimos cinco años es excesivo. Si tenemos en cuenta el aumento acelerado del IPC (debido en parte al precio de la luz), la mayoría de ciudades y pueblos se quedarían sin poder regular. La redacción actual implica un doble castigo: en la factura de la luz y en la del alquiler.

ENMIENDA NÚM. 360

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Séptima. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.

Conforme al artículo 105, b CE y a los artículos. 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19 / 2.013, 9 diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno:

La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

Asimismo, las Administraciones públicas competentes habrán de publicar los planes y programas anuales y plurianuales en que se fijen objetivos concretos, así como las actividades, medios y tiempo previsto para su consecución, siendo asimismo de obligada evaluación y publicación periódica su grado de cumplimiento y resultados.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora del texto legislativo.

ENMIENDA NÚM. 361

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones transitorias nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria Quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

Asimismo, se publicará qué cantidades aun no han sido retornadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta

cve: BOCG-14-A-89-3

que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema

ENMIENDA NÚM. 362

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones transitorias nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición Transitoria Sexta. Registro público de vivienda vacía.**

En el plazo de cinco meses desde la entrada en vigor de esta ley, las entidades financieras tendrán la obligación de facilitar al Ministerio de Vivienda, el listado de las viviendas titularidad de la entidad que se encuentren vacías desde al menos un año antes de la publicación de la presente ley. Dicha información deberá facilitarse de forma periódica anual.

La misma obligación se extenderá a las SOCIMI, fondos de inversión y fondos de titulización de activos.

Esta información deberá ser recogida y publicada a través de un registro público de vivienda vacía por el Ministerio de Vivienda, el cual deberá actualizarse de forma anual.»

JUSTIFICACIÓN

La situación de la vivienda en España requiere de medidas que propicien una información.pública y transparente para poder tomar medidas adecuadas para atajar el problema.

ENMIENDA NÚM. 363

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

En el artículo 14, apartado 3, añadir al texto las siguientes palabras y frases:

«3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, **asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten, promoviendo** la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial **y garantizando** la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.»

JUSTIFICACIÓN

La situación de sinhogarismo constituye el grado más alto de exclusión residencial e incide gravemente, tal y como se recoge en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, en derechos constitucionales,

cve: BOCG-14-A-89-3

declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE), e incluso el derecho a la vida (Artículo 15 CE).

En coherencia con ello, resulta un mínimo imprescindible garantizar en todo el territorio la protección inmediata frente a tan graves riesgos, mediante acceso directo a las soluciones habitacionales y recursos de alojamiento, para cualquier persona que se encuentre o caiga en esa situación.

ENMIENDA NÚM. 364

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

En el artículo 15 apartado 1, añadir:

« **f)** Con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda en casos para los que deban aplicar medidas de solución habitacional, se incluyen los siguientes instrumentos jurídicos:

1.º Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, especialmente vulnerable o en riesgo de exclusión residencial, una vivienda de titularidad pública adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2.º En caso de la no disponibilidad de una vivienda pública y adecuada, la ayuda podrá aplicarse en cualquier otra vivienda adecuada.

3.º Esta solución habitacional se hace extensible para cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, especialmente vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

4.º Las soluciones habitacionales en alojamientos residenciales temporales, deberán en todos los casos salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

5.º Nadie vivirá en alojamientos de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una solución de vivienda permanente.»

JUSTIFICACIÓN

No se hace mención a las soluciones habitacionales en este Proyecto, lo cual parece un descuido, teniendo en cuenta el Plan de vivienda 2022-2025.

Proponemos que se transponga a la Ley el artículo 4 de la Orden Ministerial TMA/336/2020 de 9 de abril 2020, adaptándolo en su caso, como se ha hecho en el proyecto del Plan de Vivienda 2022-2025 (artículo 21), y la completamos con los apartados 4 y 5 para garantizar los derechos a la intimidad y la libertad de tránsito, además del derecho a una vivienda digna y adecuada.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 365

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la eliminación del apartado 1 y su sustitución por el siguiente texto:

«**Colaboración entre organismos públicos y entidades para el uso social de la vivienda pública.**

1. Las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma.

No estará permitida la colaboración prevista en el párrafo anterior con entidades vinculadas a sociedades mercantiles. Se entenderá que se encuentran vinculadas si sus socios o cargos son a su vez socios o cargos de sociedades mercantiles.

2. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a las mismas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

3. La Comunidad Autónoma en materia de vivienda facilitará a los municipios, mancomunidades, entidades de derecho público y sin ánimo de lucro y cooperativas que así lo soliciten la relación de viviendas disponibles a los efectos de que puedan solicitar la cesión del uso temporal de las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

Es más coherente y clarificador, a nuestro entender, con la dicción de los artículos 20, apartado 3 artículo 24, y apartado c) artículo 28, entre otros, del Proyecto de Ley, y sin que por tanto dé lugar a ningún tipo de confusión, ambivalencia o malinterpretación. En el marco de las competencias respectivas de las CC AA y del Estado, se establecen criterios mínimos generales en la realización de convenios de las CC AA: con quiénes, derechos y obligaciones, así como el fomento de la colaboración de las CC AA con Ayuntamiento para solicitar cesión de uso de viviendas. Al tratarse de un parque público de viviendas para procurar atención habitacional a personas y/ o familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial entendemos que es incompatible con afanes de beneficio especulativo mercantil y /o empresarial.

ENMIENDA NÚM. 366

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 27

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Nueva letra f) del punto 1 del artículo 27.

«**f) La movilización de la vivienda vacía. Cesión de uso.**

1. Se procederá a la cesión obligatoria de las viviendas vacías mediante el correspondiente procedimiento administrativo contradictorio, al patrimonio gestionado por la Administración Pública de referencia y se destinarán al parque público de alquiler con los siguientes plazos mínimos:

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o esté gestionada por un gran tenedor, haya percibido dinero público en forma de subvenciones, ayudas, créditos subsidiados o cualquier otro beneficio fiscal para su construcción. Estarán incluidas todas aquellas viviendas con algún tipo de protección desarrollado al amparo de los planes de vivienda, estatal o autonómico, y que actualmente permanezcan todavía sin vender o sin uso como consecuencia del desajuste de los precios entre la vivienda de protección y la vivienda libre.

b) 10 años para las viviendas de titularidad privada, excepto las que constituyan la primera y segunda residencia de dicho titular. Además, para que sea aplicable la exención, deberá certificarse por medio de técnico habilitado que la vivienda está en condiciones adecuadas de habitabilidad.

2. Cesión obligatoria de aquellos edificios residenciales de titularidad privada que hayan permanecido sin uso y vacíos, excepcionalmente, durante el plazo de un año, para su incorporación al patrimonio de viviendas públicas en alquiler, y que será gestionado por la Administración Pública de referencia por un plazo mínimo de 10 años. En el caso de que el estado de conservación de dichos edificios no sea el adecuado, la Administración gestora podrá llevar a cabo los trabajos de rehabilitación necesarios para su puesta en funcionamiento, ampliando el plazo de cesión proporcionalmente a la inversión que haya resultado necesaria.

3. En los supuestos en los que las viviendas objetos de cesión obligatoria estuvieran ocupadas por personas en exclusión residencial, la Administración Pública titular de esa vivienda procederá a la regularización de sus ocupantes mediante la formalización de un contrato de alquiler social ajustado a sus ingresos, de acuerdo los criterios del artículo 7.2 de esta Ley.

4. Se concertará con SAREB la cesión obligatoria a favor de la Administración Pública del 100% de las viviendas que gestione o sea titular, en las mismas condiciones fijadas en la letra a) del apartado 1.

5. La obligación de cesión temporal no es menoscabo de poder ejercer el derecho a la expropiación de viviendas que hayan estado más de un año desocupadas, para pasar a formar parte del parque público de viviendas en alquiler.

6. Sin menoscabo de la regulación que establezca el reglamento que contiene la Disposición Transitoria XXX. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos, las entidades financieras podrán hacer la aportación correspondiente con sus viviendas vacías, en función de la aportación económica que deban realizar y de la valoración que se establezca a las mismas, de común acuerdo entre el Gobierno y las entidades financieras afectadas.»

JUSTIFICACIÓN

Estas medidas, junto a las que le anteceden recogidas en el artículo 27, son totalmente necesarias para ampliar el parque público de manera que pueda ofrecer respuesta mínimamente adecuada no solo la demanda urgente de la emergencia habitacional, sino a la demanda de emancipación natural de la juventud y la originada por nuevos hogares. En definitiva, ampliar de manera significativa e inmediata el parque público a corto plazo que, como dice el preámbulo de la ley supone el 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan España —que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno—; ello además de permitir un plan de choque con disponibilidad de viviendas a corto plazo que suponga avanzar en una situación actual inasumible para las administraciones-, sentar las bases para su ampliación a medio y largo plazo a través de las diferentes medidas que se recogen en la presente Ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

Por otra parte, esta actuación directa sobre la vivienda pública permite hacer realidad el principio constitucional de la función social de la propiedad y estar en debida y exigible congruencia con el propio artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada y vacía de Proyecto de Ley del Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 367

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Capítulo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Adición de un nuevo artículo al Título III.

«Artículo XXX.

Uno. Prohibición de venta del parque público de viviendas y del suelo público destinado a vivienda.

Queda expresamente prohibida la venta de viviendas público del parque por parte de las Administraciones Públicas.

Se suprimirá toda financiación estatal para vivienda destinada a la venta, ya fuera para venta directa o a poderse ejercer al cabo de cierto periodo de tiempo, mientras no se haya alcanzado el objetivo permanente de vivienda pública y el objetivo de solidaridad urbana. Con las debidas reservas a las competencias y especialidades de las Comunidades Autónomas, estas se coordinarán con dicha planificación, para que el acceso a toda tipología de vivienda pública sea en arrendamiento o cesión de uso, para uso residencial y con carácter permanente no descalificable

El suelo público, tanto de clase urbano como urbanizable, asignado a uso predominantemente residencial, tampoco podrá enajenarse. Dichos suelos, con su posible vuelo, se mantendrán de dominio público, solo pudiendo cederse el uso, mediante concesión administrativa u otro derecho temporal que la ley pudiera contemplar, entre Administraciones o sociedades públicas, o bien a entidades sin ánimo de lucro y siempre que se conserve el fin social de la propiedad y las limitaciones que se definan.

En el caso de suelos o viviendas de origen público en zonas de acreditada demanda de vivienda, que se hubieran enajenado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y que a juicio motivado de la Administración pública no cumplan con un fin social destacado, se agilizarán procedimientos expropiatorios especiales, por prevalencia del interés público y social.

Dos. Acceso preferente a la vivienda pública en alquiler

Se habilitarán, por parte de las Administraciones competentes, los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el caso de las previstas en el planeamiento a ejecutar como las que ya hayan sido efectivamente construidas.»

JUSTIFICACIÓN

Ante el nimio actual parque público actual —precisamente tras políticas de opción de compra en VPO o de venta directa de viviendas públicas a fondos- se establece que ni la vivienda pública y de protección pública, ni el suelo público asignado a uso residencial podrá destinarse ni podrá financiarse si su destino es la venta. También se propone la necesidad de habilitarse mecanismos cambio de calificación de la vivienda pública del régimen de propiedad al régimen de alquiler social, tanto en el planeamiento a ejecutar como las ya construidas.

cve: BOCG-14-A-89-3

La redacción del artículo 28 apartado d) del Proyecto de Ley consideramos que, con la práctica experimentada en los últimos años, no deja de ser una herramienta que alienta o puede alentar la corrupción económica y política.

ENMIENDA NÚM. 368

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición Adicional: Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

«1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamentalmente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio y que sí estén en condiciones de abonar.

Obviamente se trata, además de una medida que tiene, por objetivo último, prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA NÚM. 369

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición Adicional: Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

«1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) La duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.»

JUSTIFICACIÓN

Se impone a los grandes tenedores de vivienda la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables o en riesgo de exclusión residencial antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para que corresponsabilicen, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 370

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición Adicional: Medidas contra el sobreendeudamiento

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, este deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.»

Dos. Responsabilidad limitada

A. Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.»

B. El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario

cve: BOCG-14-A-89-3

interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito.»

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieren como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a. Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
b. Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.
Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.»

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.»

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido

«Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.
El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil.»

Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

«El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante, lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales

cve: BOCG-14-A-89-3

de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisficiera al acreedor el precio de la cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación.»

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido

A. Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, esta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque esta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935 del Código Civil, dictándole al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá este para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión.»

B. Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

«Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se l e hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.»

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

1. Los informes y dictámenes emitidos por el Banco de España sobre prácticas bancarias en la contratación de todo tipo de préstamos con consumidores, incluyendo sus recomendaciones, son vinculantes.

2. Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por la normativa europea y por la Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

3. No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo o ejecutivo, el juez ordenará la eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de la misma con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de la Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar la restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede. En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de

cve: BOCG-14-A-89-3

interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

4. Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de las subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de la Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley.

5. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

1. Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal:

«5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

«1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título y se haga un pronunciamiento previo de oficio de la posible abusividad de las cláusulas contenidas en el título ejecutivo, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.»

3. Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

«1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante. No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o

cve: BOCG-14-A-89-3

inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.ª La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

5. En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.»

Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

«Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se suspenderán:

1. Por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

2. Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios.»

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de la LEC, que queda redactado como sigue:

«5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a la postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o la mejor postura que supere dicho valor.»

Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

«Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo.

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.»

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento.

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

3. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.»

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

«3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

«1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

2. Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

3. Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.»

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

«3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio.»

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

«1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.

2. El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

3. En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

4. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja

cve: BOCG-14-A-89-3

abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.

5. Si el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, este se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, esta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.»

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

«2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita, deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio de Abogados. Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación.»

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

«3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio.»

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

«Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales.»

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

«1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.»

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

«Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.»

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

«4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

«En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente

cve: BOCG-14-A-89-3

que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita.»

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

«Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación a la vivienda habitual del deudor.

1. En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

2. En cualquier caso, para la liquidación de la vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

3. La liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el artículo 487 de la presente Ley.

4. Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la adjudicación efectuada.»

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

«1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo, hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de los mismos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

2. Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

3. En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación a los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez esta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

«1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50% de los

cve: BOCG-14-A-89-3

créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica.»

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

«2. Las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50% de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.»

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:
«La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.»

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria.

«1. Las entidades que titulasen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.
2. En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.»

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

«Se añade un nuevo artículo 11.º a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:
En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre la vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.»

Trece. Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.

«Se agilizarán los trámites para la autorización judicial, al amparo del artículo 90 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de las medidas del código de buenas prácticas o dación en pago sobre préstamos hipotecarios celebrados durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuando el otro cónyuge se negare injustificadamente a ello, y el solicitante tuviera interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga, o bien exista delito probado de abandono de familia.
La acreditación de esta autorización judicial, una vez reseñada de forma suficiente y rigurosa por el Notario, será suficiente soporte para formalizar escritura válida y para la calificación positiva de su representatividad por parte del Registrador, al objeto de inscribirse en el Registro de la Propiedad, cumplidas el resto de reglas.»

JUSTIFICACIÓN

1. La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.
En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.

cve: BOCG-14-A-89-3

Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no solo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que *de facto* provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

2. Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos «padre» avalistas.

3. Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no solo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercicio un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

4. Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

5. Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil, por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50% del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

ENMIENDA NÚM. 371

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Títulos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo Título V. Suministros básicos.

TÍTULO V

Suministros básicos

Artículo XX. Garantía de suministros.

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad, a todas las personas y unidades familiares en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

cve: BOCG-14-A-89-3

2. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantizará si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión social. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3.º del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos. Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo XX. Tarifa social.

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.
2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social solo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.
3. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista.

Artículo XX. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos.

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.
2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si el hogar y las personas que en él residen se encuentran en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

Artículo XX. Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009 , sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.
2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.
3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el *Boletín Oficial del Estado*.

cve: BOCG-14-A-89-3

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

4. En caso de que alguno de los miembros de un hogar en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Artículo XX. Hogares vulnerables sin título habilitante.

En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

Artículo XX. Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes, sino que estos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

ENMIENDA NÚM. 372

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva Disposición Adicional.

Disposición Adicional XXX Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.»

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

«a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto- ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad.»

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

«2. Medidas complementarias.

cve: BOCG-14-A-89-3

a. Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

i. Reducción en un 25 por cien.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

iv. Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c. Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.»

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

«e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello.»

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

«f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente.»

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

«El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra

cve: BOCG-14-A-89-3

sociedad que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario.»

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

«Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial.»

JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

ENMIENDA NÚM. 373

Pedro Quevedo Iturbe
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 8

De modificación

Texto que se propone:

Lógicamente, debido a la introducción de una nueva letra b) en el artículo 8, se modificarán las subsiguientes letras del mencionado artículo 8, manteniendo la redacción del proyecto legislativo.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Tomás Guitarte Gimeno**, Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (¡Teruel Existe!) y **Mireia Vehí Cantenys**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 374

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 13

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

«1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad universal en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad.»

Debe decir:

Artículo 13. **Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.**

«1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad universal en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad **y a las necesidades de accesibilidad en las viviendas rurales**.»

JUSTIFICACIÓN

Las condiciones de accesibilidad son una limitación muy importante de muchas de las viviendas del parque inmobiliario del medio rural, especialmente porque muchos de los residentes en estas viviendas son personas mayores que tienen restricciones a la movilidad dentro de las residencias así como para entrar y salir de las casas. Por ello es necesario que la legislación del derecho a la vivienda y la gestión de las políticas de vivienda hagan hincapié en la accesibilidad universal al parque de vivienda rural.

ENMIENDA NÚM. 375

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

«1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.»

Debe decir:

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. **A los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda, l**as Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora:

a) zonas de mercado residencial tensionado **en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado;**

b) zonas de mercado residencial rural tensionado en aquellos pequeños municipios rurales en los que el mercado no tenga capacidad para atender la necesidad y cubrir la demanda, y atendiendo a las peculiaridades del mercado residencial en los pequeños municipios rurales así como a la lucha contra la despoblación y el equilibrio territorial.

JUSTIFICACIÓN

En los pequeños municipios del medio rural casi todos los propietarios han obtenido por herencia su propiedad, no existe tradición de alquiler de vivienda. La oferta de vivienda en alquiler con condiciones de habitabilidad es una condición imprescindible para la llegada de nuevos pobladores e incluso para fijar población. Es necesario un esfuerzo de adaptación para conseguir que las fórmulas de alquiler permitan el incremento de la oferta de vivienda así como el uso y la rehabilitación del parque inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 376

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas especificas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.»

Debe decir:

cve: BOCG-14-A-89-3

«5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.
d) En los mercados residenciales de pequeños municipios del medio rural:

i) fomentar la rehabilitación de vivienda y la construcción de inmuebles en solares con declaración de ruina, de diferentes tipologías residenciales para el alquiler, y para la creación de viviendas colaborativas para personas mayores, para jóvenes o para asentar nuevos pobladores
ii) impulsar un programa de intermediación con la participación de administraciones públicas y agentes privados que impulse el alquiler de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

A pesar de la debilidad del mercado de alquiler de vivienda en los pequeños municipios del medio rural se producen situaciones de mercado tensionado. El mercado no es capaz de atender la demanda existente de un lado por la falta de oferta, a pesar de la existencia de parque residencial y de la existencia de una demanda muy baja. Los precios están desajustados a la capacidad de renta de los habitantes de la zona. Es necesario atender esta peculiaridad de mercado tensionado y actuar para que la falta de vivienda deje de ser un obstáculo a la atracción y fijación de población en los pequeños municipios rurales.

ENMIENDA NÚM. 377

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 40

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 40. Inversión en programas de vivienda pública.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de poli¿tica de vivienda, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
d) Programas de intermediación en el alquiler.
e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.
f) Programas de regeneración o renovación urbana.»

Debe decir:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 40. Inversión en programas de vivienda pública.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
d) Programas de intermediación en el alquiler.
e) **Programas específicos rurales de intermediación para el fomento del alquiler en los pequeños municipios del medio rural.**
f) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.»
g) Programas de regeneración o renovación urbana.

JUSTIFICACIÓN

La vivienda es el primer eslabón de la estructura de asentamientos en un sistema de poblamiento. Para avanzar en la repoblación y en la lucha contra los desequilibrios territoriales es necesaria la existencia de oferta de vivienda en alquiler. En aquellos municipios que se han implantado medidas de intermediación o en los que la administración pública ha rehabilitado viviendas para atender a la demanda, las nuevas viviendas están habitadas con lo que se contribuye a paliar la despoblación.

La ausencia de tradición en alquiler exige la implantación de programas de intermediación específicos y adaptados a las peculiaridades de los pequeños municipios rurales.

ENMIENDA NÚM. 378

Tomás Guitarte Gimeno
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 41

De modificación.

Texto que se propone:

Donde dice:

«Artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda, sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.»

Debe decir:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 41. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda, sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

2. Sobre la situación del parque de vivienda deshabitada o vacía en los pequeños municipios del medio rural, las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda, ofrecerán información específica ajustada a las peculiaridades del mismo, en un sistema de información específico y diferenciado del general.

3. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.»

JUSTIFICACIÓN

Las peculiaridades de la vivienda y del parque inmobiliario de los pequeños municipios rurales requiere que la información que obtengan, analicen y ofrezcan las administraciones públicas, sea diferenciada para identificar bien la naturaleza y características de los procesos, para orientar la política pública de vivienda específica para este ámbito así como para poner a disposición del público y de los profesionales una información eficaz.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Plural al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Mariona Illamola Dausà**, Diputada del Grupo Parlamentario Plural [JxCat-JUNTS (Junts)] y **Míriam Nogueras i Camero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Plural.

ENMIENDA NÚM. 379

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A la exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

« […]

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de

cve: BOCG-14-A-89-3

las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas ya también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Es por todo ello, que en virtud de la cláusula de supletoriedad que establece el artículo 149.3 de la Constitución española, que la mayoría de los preceptos enunciados en esta ley, y en la extensión en la que se define en la disposición final sobre títulos competenciales, que la presente norma tendrá un carácter supletorio respecto de aquellas disposiciones que hayan dictado o dicten las Comunidades Autónomas que hayan asumido la competencia exclusiva en materia de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Con esta enmienda se pretende reconocer que el Estado no pretende sustituir la actividad legislativa que no se ha visto contrariada, ni cuestionada. Desde el año 1991, las Comunidades Autónomas han dictado normas con rango de de ley que desarrollan la mayor parte de los conceptos y materias que se regulan en ahora esta ley estatal, es por ello, y para evitar las contrariedades que se establece para las materias que en exclusiva han asumido dichos territorios autonómicos este carácter de prioridad ante la normativa estatal que se pretende dictar.

ENMIENDA NÚM. 380

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado ~~apoyarán~~ **aprobarán los programas para que** las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que**, previo análisis y determinación de las necesidades,** aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Para ello impulsarán de forma prioritaria la rehabilitación y la mejora de las viviendas existente, así como la promoción de vivienda, encaminada a la formación de parques públicos de vivienda, favoreciendo la existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales y la adecuada dotación de programas de ayuda especialmente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda**, priorizando a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo como grupo de especial atención.**»

JUSTIFICACIÓN

Se restringe la actuación de la Administración General del Estado a los ámbitos en los que tiene competencia, planes de vivienda, garantías y de manera supletoria las cuestiones de información y de protección al consumidor.

De acuerdo con lo señalado en las cuestiones clave, se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 381

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

« […]

4. La ley también tiene por objeto ~~reforzar la~~ **establecer medidas de** protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Se restringe la actuación de la Administración General del Estado a los ámbitos en los que tiene competencia, planes de vivienda, garantías y de manera supletoria las cuestiones de información y de protección al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 382

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

Sin perjuicio de lo que establezcan las Comunidades Autónomas, como titulares de las competencias sectoriales de vivienda, la acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas, ~~en el marco de sus respectivas competencias,~~ los siguientes fines comunes: […]»

JUSTIFICACIÓN

Son las Comunidades Autónomas las titulares de las competencias en vivienda, y por ello las que deben establecer cuáles son los fines de estas.

ENMIENDA NÚM. 383

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

« […]

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, **con especial atención a la necesidad de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo**, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

ENMIENDA NÚM. 384

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

e) Proteger la estabilidad, **asequibilidad** y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, **y específicamente a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo,** y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, y habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la asequibilidad de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 385

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«[…]

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa ~~y~~, **asequible y** estable de viviendas dignas y adecuadas a los ~~sectores~~ **grupos** con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.»

JUSTIFICACIÓN

Habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la asequibilidad de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 386

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables**, con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo, pero evitando en todo caso su segregación residencial.**»

JUSTIFICACIÓN

El apoyo a la creación de parques de vivienda social por parte del tercer sector debería incluir la previsión de que tales parques no favorezcan la segregación residencial de las familias participantes.

Se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

ENMIENDA NÚM. 387

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

cve: BOCG-14-A-89-3

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurado la ~~integración~~ **inclusión** y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Añadir la inclusión como objetivo de las medidas y actuaciones de las políticas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 388

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad **y origen**, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.»

JUSTIFICACIÓN

Incluir la garantía de igualdad según el origen.

ENMIENDA NÚM. 389

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«[…]

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir un nuevo apartado que contemple la priorización de las familias con menores con objeto de especial atención e información en las políticas de vivienda,

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 390

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La mayoría de las definiciones ya se han adoptado por parte de les Comunidades Autónomas en su legislación de despliegue de la competencia de vivienda, que no han sido cuestionadas, y en algún caso la norma estatal las contradice, y por ello se solicita su supresión, por la inseguridad que generan.

ENMIENDA NÚM. 391

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 4

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Otorgada la competencia exclusiva, son las Comunidades Autónomas quienes deben manifestar los servicios relacionados con la vivienda que tengan el carácter de interés general. El Estado no dispone de competencia para establecer dicha relación, no tiene encaje en el artículo 149.1.1 CE.

ENMIENDA NÚM. 392

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

« Artículo 4. Servicios de interés general.

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva **en condiciones de asequibilidad**. [...]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

La asequibilidad de la vivienda es una condición fundamental para su disfrute por parte de la población objeto de la vivienda social y, por tanto, cumplir con el objetivo de cohesión de la vivienda como servicio de interés general.

ENMIENDA NÚM. 393

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 6

De modificación.

Texto que se propone:

« […]

Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.

1. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, **exclusión**, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a. La discriminación directa, que se produce cuando una persona **o grupo de personas** recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibió por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b. La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona **o grupo de personas** respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios. […] »

JUSTIFICACIÓN

Se propone la inclusión de la referencia persona o grupo de personas de forma que se contemplen los casos de discriminación de familias, hogares o unidades de convivencia en su conjunto.

ENMIENDA NÚM. 394

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Otorgada la competencia exclusiva, las Comunidades Autónomas han dictado los principios de la función social de la propiedad en relación con la vivienda. Cuestión que ha sido validada por el Tribunal Constitucional. Aquellas cuestiones que se relacionan deberían tener una visión supletoria respecto a la relación establecida por las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 395

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, **familias** y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover la condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, **con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo,** a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley. […]»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 396

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Los poderes públicos, para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con sus correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos**, y con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo.** […]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

ENMIENDA NÚM. 397

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

« […]

3. El Estado, en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el ejercicio del derecho a la vivienda y en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes, ~~y~~ medidas, **indicadores y sistema de monitoreo y evaluación que promuevan dicha igualdad.**»

JUSTIFICACIÓN

El papel del Estado en el seno de la Conferencia Sectorial debería contemplar la propuesta de indicadores y sistema de monitoreo y evaluación, en la medida que un sistema común de seguimiento es clave para detectar desigualdades en la ambición y progreso de las políticas de vivienda impulsadas desde cada administración.

ENMIENDA NÚM. 398

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 13

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. Las Administraciones competente en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad universal en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad **y a las familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo.** […]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir mención específica a las «familias, hogares o unidades de convivencia con menores a cargo» como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

ENMIENDA NÚM. 399

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo **y a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, especialmente aquellos en régimen de acogimiento alternativo, con discapacidades de origen migrante (incluidos los refugiados) o pertenecientes a una minoría étnica ; o que viven en situaciones familiares precarias.** […]»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos oportuno que la mención a las situaciones de especial vulnerabilidad contempladas en la infancia se alinee con los grupos vulnerables identificados por la Recomendación (UE) 2021/1004 del Consejo de 14 de junio de 2021 por la que se establece una Garantía Infantil Europea.

ENMIENDA NÚM. 400

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 401

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones básicas en materia de vivienda protegida. El Estado no puede regular esta materia.

ENMIENDA NÚM. 402

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a. La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas **o grupos de personas** demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, **y respetando el orden establecido en los mencionados registros.**

[…]

e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y solo podrá otorgarse tal autorización cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas **o grupos de personas** demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica **y/**o municipal, **respetando el orden establecido en los mencionados registros.**

[…]»

JUSTIFICACIÓN

Se considera oportuno clarificar que la adjudicación priorizará no solamente a las personas o grupos de personas inscritas en los registros de demandantes de vivienda social, sino que respetará también el orden establecido dentro de tales registros.

ENMIENDA NÚM. 403

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 17

De supresión

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las políticas de vivienda y el modelo de viviendas que se definen en el Proyecto de ley no tiene cobertura competencial el Estado para establecerla.

ENMIENDA NÚM. 404

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las políticas de vivienda y la definición de zonas tensionadas forma parte de las políticas de vivienda, Hay que destacar que la Sentencia del Tribunal Constitucional sobre la ley de contención de rentas (L11/2020) del Parlament de Catalunya, no ha considerado inconstitucional dicha definición y declaración, por lo que en todo caso debería tener un carácter subsidiario.

ENMIENDA NÚM. 405

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 19

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones básicas en materia de políticas de vivienda, y la colaboración y suministro de información de los grandes tenedores forma parte del contenido que deben desarrollar las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 406

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 23

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 23. Planificación, programación **y presupuesto** estatal en materia de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica financiera y social existente **y con una atención específica a las situaciones, perfiles y grupos vulnerables, especialmente a los menores.**

Para garantizar dichos objetivos, los Presupuestos Generales del Estado, deberán incluir de forma progresiva en el próximo trienio desde la aprobación de la presente ley una preasignación presupuestaria que alcance en dicho periodo un importe equivalente al 0,7€ del PIB, para que sea destinado a políticas activas de vivienda. En el caso de las comunidades de régimen común, dicha distribución deberá canalizarse a través de los Planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Las cantidades transferidas deberán contar obligatoriamente con la cofinanciación complementaria, de al menos el 30% del importe transferido.»

JUSTIFICACIÓN

El Estado no ha recuperado, ni mucho menos, las partidas presupuestarias destinadas a vivienda que se contabilizaban con anterioridad a las medidas de austeridad presupuestaria impuesta por la crisis financiera de la década pasada. En la actualidad el Plan de Vivienda está infradotado.

Además, las políticas de ahorro fiscal relacionadas con la supresión de las desgravaciones en materia de adquisición de vivienda, ha supuesto un ahorro de miles de millones de euros a las arcas públicas, sin que se haya destinado cantidad alguna a políticas activas de vivienda.

En las situaciones de especial vulnerabilidad, debería mencionarse el objetivo de garantizar la atención y protección específica de los grupos de personas más vulnerables dentro de las prioridades de la acción de la Administración General del Estado en materia de vivienda. Dentro de estos grupos, proponemos subrayar a los menores.

ENMIENDA NÚM. 407

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda **y entidades del tercer sector** que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

[…]

4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, **entidades del tercer sector**, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos: […] »

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El papel de las entidades sociales es clave en la gestión de vivienda social y el acercamiento de los perfiles más vulnerables al acceso a vivienda digna. Por este motivo, proponemos que su papel se explicite dentro de la referencia a la colaboración público-privada.

ENMIENDA NÚM. 408

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

En los Planes Estatales de Vivienda se incorporarán incentivos para la ampliación progresiva de los parques públicos de vivienda por parte de las diferentes administraciones hasta alcanzar un mínimo del 15% del parque residencial total, computado como media ponderada estatal, en el plazo de 15 años desde la aprobación de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En comparación con otros países europeos, España ostenta una posición de infradesarrollo en cuánto a sus parques públicos de vivienda. Además, ese escaso parque viene destinado casi exclusivamente a sectores vulnerables, por lo que las promociones de vivienda desincentivan, en muchas ocasiones, la debida cohesión social dentro de todo el territorio y favorecen una relativa estigmatización del parque público. Es por ello que el impulso de aumento progresivo del parque de viviendas públicas debe contemplar como potenciales destinatarios una pluralidad de sectores sociales, sin perjuicio de atender con especial atención a colectivos en una situación más favorable.

ENMIENDA NÚM. 409

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios, y destino de los parques públicos. Aunque el artículo 27 prevea que las Comunidades Autónomas pueden determinar otras competencias, entendemos que el Estado no tiene competencia para ello.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 410

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 28

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios y destino de los parques públicos. El Estado no tiene competencia que le permita establecer estos criterios básicos.

ENMIENDA NÚM. 411

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 29

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, **y atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia.**

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas **y unidades de convivencia** destinatarias de las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de **inclusión**, cohesión social **y asequibilidad.** […]»

JUSTIFICACIÓN

La redacción debería explicitar que los parques públicos de vivienda deben destinarse prioritariamente a los grupos de especial vulnerabilidad dentro de la categoría de personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

ENMIENDA NÚM. 412

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 29

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas establecer las condiciones, criterios, y destino de los parques públicos.

ENMIENDA NÚM. 413

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo regula derechos y obligaciones de las personas adquirientes, demandantes o arrendatarias de vivienda, así como la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, y las obligaciones de los promotores, la garantía y seguros, la información contractual, la ejecución de las garantías y su publicidad.

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat, por lo que debe suprimirse el artículo 30.

ENMIENDA NÚM. 414

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 31

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat, por lo que debe suprimirse el artículo 31.

ENMIENDA NÚM. 415

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 32

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de les Comunidades Autónomas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 416

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 33

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de les Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 417

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 34

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Las cuestiones relacionadas con consumidores y usuarios son competencia exclusiva de la Generalitat, por lo que debe suprimirse el artículo 34.

ENMIENDA NÚM. 418

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 35

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 419

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 36

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 420

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 39

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo sobre la información y transparencia en materia de vivienda y suelo, contiene un conjunto de obligaciones que se imponen básicamente a las Comunidades Autónomas sobre elaboración de inventarios, inversión en políticas de vivienda, información sobre viviendas vacías y sobre suelo disponible para viviendas, en las que el Estado no tienen ninguna competencia.

ENMIENDA NÚM. 421

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 40

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo sobre la información y transparencia de vivienda y suelo, contiene un conjunto de obligaciones que se imponen básicamente a las Comunidades Autónomas sobre elaboración de inventarios, inversión en políticas de vivienda, información sobre viviendas vacías y sobre suelo disponible para vivienda, en las que el Estado no tiene ninguna competencia.

ENMIENDA NÚM. 422

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 41

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo sobre la información y transparencia de vivienda y suelo, contiene un conjunto de obligaciones que se imponen básicamente a las Comunidades Autónomas sobre elaboración de inventarios, inversión en políticas de vivienda, información sobre viviendas vacías y sobre suelo disponible para vivienda, en las que el Estado no tiene ninguna competencia.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 423

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 42

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo sobre la información y transparencia de vivienda y suelo, contiene un conjunto de obligaciones que se imponen básicamente a las Comunidades Autónomas sobre elaboración de inventarios, inversión en políticas de vivienda, información sobre viviendas vacías y sobre suelo disponible para vivienda, en las que el Estado no tiene ninguna competencia.

ENMIENDA NÚM. 424

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 43

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Este artículo sobre la información y transparencia de vivienda y suelo, contiene un conjunto de obligaciones que se imponen básicamente a las Comunidades Autónomas sobre elaboración de inventarios, inversión en políticas de vivienda, información sobre viviendas vacías y sobre suelo disponible para vivienda, en las que el Estado no tiene ninguna competencia.

ENMIENDA NÚM. 425

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A las Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional (Nueva). Los administradores de fincas.

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, entendiendo que la pertenencia al colegio profesional correspondiente les habilita para ejercer la profesión.

cve: BOCG-14-A-89-3

3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles otros que el traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a los efectos de esta ley, y deben cumplir los requisitos que se establezcan para dicho colectivo.

4. Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos para los agentes inmobiliarios.

5. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y esta ley.

6. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir mediante el colegio profesional correspondiente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica para aportar mayor seguridad a los consumidores.

ENMIENDA NÚM. 426

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A las Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición Adicional (Nueva). Desarrollo básico para la homologación de los agentes inmobiliarios**

Uno. Los reglamentos de creación de los registros de homologación de los agentes inmobiliarios a que se refiere el artículo 30 deberán contener las condiciones de acceso, de formación, de actualización de conocimientos, de ejercicio de la actividad y detalle de obligaciones de naturaleza civil que deberán asumir frente a consumidores y usuarios. Serán de carácter obligatorio, de naturaleza administrativa y adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

Dos. Con carácter básico, los agentes inmobiliarios, para poder acceder al registro, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso deberá el agente responsable, persona física o jurídica, identificarse y acreditar una dirección física.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional requerida. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, al Consejero Delegado del Consejo de Administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos

cve: BOCG-14-A-89-3

al público. Por vía reglamentaria pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por vía reglamentaria, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

Tres. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

Cuatro. El reglamento de los registros deberá concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Cinco. Los agentes inmobiliarios en el ejercicio de su actividad deberán:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato. En cualquier caso, antes de iniciar la prestación del servicio requerido, deberán suscribir nota de encargo con su comitente.

c) No podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo en la cual deben hacer constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza, incluidas las de naturaleza urbanística.

f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.

g) El precio de la oferta.

h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y no puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que las partes hayan sido debidamente informadas al respecto.

j) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

k) Los datos relativos al certificado de eficiencia energética.

cve: BOCG-14-A-89-3

d) Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.»

JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años una importante evolución y en un momento en que las nuevas tecnologías irrumpen en todos los ámbitos, el sector dedicado a la actividad mediadora en la transacción en el que la presencialidad ha sido hasta ahora su elemento más identificativo, resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a este tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión.

Por dichas consideraciones las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usuarios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector. De esta forma asimismo se complementa el artículo 3 de Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y se desarrolla y cumplimenta la obligación contenida en el apartado b) del mismo artículo. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere.

ENMIENDA NÚM. 427

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición transitoria única

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Más allá de la inseguridad jurídica que supone esta disposición, compete la situación de dicha calificación a los entes territoriales que tienen la titularidad de la competencia.

ENMIENDA NÚM. 428

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. […]
2. […]
3. […]

Dos. Se añaden tres nuevos apartados 6, 7 y **8** en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia»

8. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de las medidas de regulación de precios de alquiler los contratos sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta y, en todo caso, los siguientes:

a. **Los suscritos antes de 1 de enero de 1995.**

cve: BOCG-14-A-89-3

b. **Los referidos a viviendas con una superficie construida superior a los 150 m², o con unas rentas arrendaticias anuales superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.**

c. **Los contratos que tengan por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial, estén integradas en redes de inserción o bolsas públicas de viviendas, y aquellas que tengan un carácter asistencial.**

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia.

La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de viviendas de nueva edificación, las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación o de reforma integral, entrará en vigor una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la presente ley.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, queda modificado como sigue:

Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el *Boletín Oficial del Estado*. Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

c) El índice estatal deberá contemplar una relación, y el valor de determinadas características objetivas para la determinación del valor de referencia de las viviendas a efectos del incremento o decremento del precio de referencia medio. Entre estas cualidades deben encontrarse, el estado de mantenimiento, la antigüedad del inmueble y la eficiencia energética, además de otras situaciones singulares como servicio de portería, zonas comunes ajardinadas, piscina, o plaza de aparcamiento.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, ~~para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.~~ **Los índices de referencia de precios de alquiler elaborados por el Estado tendrán un carácter subsidiario en el caso de los aprobados y aplicados por las administraciones autonómicas competentes en materia de vivienda, siempre que su elaboración se base en elementos que puedan ser considerados suficientes y objetivos, de acuerdo con lo expuesto en los apartados b) y c) del punto anterior.**

cve: BOCG-14-A-89-3

Las Comunidades Autónomas que tienen asumida la competencia exclusiva en materia de vivienda prevista en el artículo 148.1.3 CE, pueden legislar sobre materia de contención de rentas respetando lo establecido en esta Disposición final primera.»

JUSTIFICACIÓN

Una vez declarada inconstitucional la regulación catalana de contención de rentas establecida en la Ley 11/2020, se propone enmienda a la disposición final primera, entre otras cuestiones para que sea traspasada la competencia, respetando los elementos básicos de la legislación estatal.

ENMIENDA NÚM. 429

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta

De modificación

Texto que se propone:

«Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

[…]

~~A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior, sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes en materia de urbanismo arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes.~~»

JUSTIFICACIÓN

El párrafo que se propone suprimir resulta incomprensible dada su literalidad, puesto que se refiere a la reserva de suelo (mínima) que establece el párrafo precedente en suelo urbanizado, no sometido a actuaciones de reforma o de renovación de la urbanización, cuando es notorio que dicho párrafo no establece ninguna reserva en la citada situación del suelo, y por tanto, no debe alcanzarse ningún estándar de reserva mínima.

ENMIENDA NÚM. 430

Mariona Illamola Dausà
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final sexta

De modificación

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Títulos competenciales.

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 143.1. 1.ª y 13.ª de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

cve: BOCG-14-A-89-3

No obstante, en aplicación del artículo 149.3 de la Constitución, para los territorios autonómicos que hayan asumido en exclusiva la competencia en materia de vivienda, esta ley tendrá un carácter supletorio en aquellas materias en que subsistan en el presente o en el futuro vacíos normativos o competencias no asumidas. Se exceptúa de dicha supletoriedad, los artículos, 5, 10, 11, 22, 23, 24, 26, la disposición adicional segunda, y las disposiciones finales, primera, segunda, tercera y quinta.»

JUSTIFICACIÓN

Con esta enmienda se pretende reconocer que el Estado no pretende substituir la actividad legislativa de las CC AA, que no se ha visto contrariada, ni cuestionada. Desde el año 1991, las CC AA han dictado normas con rango de ley que desarrollan la mayor parte de los conceptos y materias que se regulan ahora en esta ley estatal. Es por ello, y para evitar las contrariedades que se establece para las materias que en exclusiva han asumido dichos territorios autonómicos este carácter de prioridad ante la normativa estatal que se pretende dictar.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Plural al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Néstor Rego Candamil**, Diputado del Grupo Parlamentario Plural (BNG) y **Míriam Nogueras i Camero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Plural.

ENMIENDA NÚM. 431

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada **y asequible** y al disfrute de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

El derecho a la vivienda debe comprender también para poder garantizar el acceso a la misma, que se establezca un precio asequible, para poder asegurarlo para al conjunto de la población y evitar que un importante sector de la población, las clases populares y con menos recursos, quede desprotegida.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 432

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, **que debe ser clara y facilitada de forma comprensible y en la lengua oficial elegida por la persona consumidora o usuaria**, las garantías y las responsabilidades en **cualquier operación financiera destinada a la compra y arrendamiento de vivienda**.

JUSTIFICACIÓN

El derecho a la vivienda también debe garantizar el acceso a la información clara, comprensible y en la lengua del ciudadano o ciudadana, que comprenda todo lo referido a las operaciones financieras, implicaciones y consecuencias de las mismas en relación con la vivienda que adquieren o alquilan.

ENMIENDA NÚM. 433

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales **y los instrumentos internacionales ratificados por el Estado español** relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho **efectivo** a acceder a una vivienda digna, adecuada y **asequible** y al disfrute de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 434

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna, adecuada y **asequible**, de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por el Estado español, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 435

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado **que se concretarán en cada ejercicio presupuestario.**»

JUSTIFICACIÓN

Se pretende otorgar al objetivo de este apartado una materialización económica y financiera.

ENMIENDA NÚM. 436

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Objeto de la Ley. Derecho Subjetivo.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio del Estado español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible y al disfrute de la misma.

Todas las personas podrán exigir, tanto ante los órganos administrativos como en los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente, el cumplimiento efectivo de la normativa de la presente ley, así como de las disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución, para garantizar que los órganos competentes en la materia gestionen de forma efectiva, y pongan prioritariamente a disposición de aquellas, una primera vivienda

cve: BOCG-14-A-89-3

o alojamiento habitacional digno, adecuado y asequible, ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal. La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva, que se concretarán en cada ejercicio presupuestario.»

JUSTIFICACIÓN

Configurar el derecho a una vivienda digna como un verdadero derecho subjetivo.

ENMIENDA NÚM. 437

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 5

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 5. Acción pública.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62 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, será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos los actos y disposiciones dictados en aplicación del Título III, del Título IV y del Capítulo III del Título V de esta ley. Dicho ejercicio no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 438

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y **asequible**, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación

cve: BOCG-14-A-89-3

y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

3. Antes de decretarse por la autoridad judicial un desalojo o deshaucio de una persona de su vivienda habitual deberá activarse un juicio de proporcionalidad de la medida en cuestión, siendo adoptadas las medidas pertinentes al objeto de comprobar si se dan circunstancias de riesgo de exclusión residencial, sanitaria, social o económica, a tal efecto, requiriendo a la administración pública competente en materia de vivienda la adopción de medidas que garanticen la alternativa habitacional digna, adecuada y asequible.»

JUSTIFICACIÓN

Dar cumplimiento a los informes publicados por el Comité DESC de Naciones Unidas en relación con el derecho a una vivienda digna que consideran necesario aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta del riesgo de exclusión.

ENMIENDA NÚM. 439

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone añadir un nuevo apartado e) al artículo 8:

«**e) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la legislación y normativa en materia de vivienda, en los términos dispuestos por su legislación reguladora, y conforme a lo establecido en el artículo 5 de esta Ley.»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 440

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada **y asequible**, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, **de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal**.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se pretende especificar que el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible se puede hacer valer en las distintas figuras jurídicas que se relacionan con la posesión o el uso de una vivienda, no solo la propiedad.

ENMIENDA NÚM. 441

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

Se introduce un nuevo apartado al artículo 8 con la numeración que corresponda:

«e) A hacer uso y ejercicio efectivos, ante todos los poderes públicos y Juzgados y Tribunales competentes, de su derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible, de acuerdo con la Constitución, los Instrumentos Internacionales ratificados por el Estado español, las leyes y la normativa de desarrollo.»

JUSTIFICACIÓN

Convertir el derecho a la vivienda en un derecho subjetivo que pueda hacerse efectivo y reclamarse ante los juzgados y tribunales, no un mero principio rector.

ENMIENDA NÚM. 442

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

«2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda **y también, cuando corresponda, a la Administración de Justicia,** la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, **procediendo** a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas **preventivas, cautelares y/o sancionadoras** prevea tanto la legislación de ordenación territorial como la urbanística, la de vivienda **y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio contrario o en fraude de la función social que comporta el derecho de propiedad a la vivienda.»**

JUSTIFICACIÓN

Garantizar la plena efectividad del derecho a una vivienda digna.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 443

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Los poderes públicos, para ~~promover~~ **garantizar** el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar de forma efectiva el derecho a una vivienda digna.

ENMIENDA NÚM. 444

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para ~~facilitar~~ **garantizar** el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar de forma efectiva el derecho a una vivienda digna.

ENMIENDA NÚM. 445

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 12

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, **debiéndose garantizar principalmente, y, ante todo, todas aquellas medidas que garanticen el adecuado realojo de las personas y unidades familiares o de convivencia en las situaciones descritas. El realojo deberá cumplir los requisitos de una vivienda adecuada, digna y asequible, resultando que el criterio orientador para la adjudicación de vivienda se realizará conforme a las características de la unidad familiar y su derecho al arraigo.»**

JUSTIFICACIÓN

Introducir la aplicación de juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión habitacional.

ENMIENDA NÚM. 446

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontarlo, **asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sinhogarismo que lo soliciten, promoviendo** la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial y **garantizando** la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar la protección frente a la exclusión residencial el acceso a soluciones habitacionales.

ENMIENDA NÚM. 447

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares. **No computarán a estos efectos los inmuebles recibidos por herencia o donación situados fuera del lugar habitual de residencia o que no reúnan requisitos de habitabilidad suficiente.**

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

En el caso de Galiza es muy habitual recibir mediante herencia antiguas viviendas que necesitan de una gran cantidad para su rehabilitación y que aun siendo habitables no servirían como domicilio por su lejanía respecto del lugar de trabajo o escolarización, entre otros factores. Estas titularidades no implican en muchos casos una mayor capacidad adquisitiva o mayores recursos económicos que permitan el acceso a una vivienda en el mercado libre.

ENMIENDA NÚM. 448

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

2. Se habilita a las Administraciones competentes para la adquisición preferente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal sobre primeras y sucesivas transmisiones de viviendas sujetas al menos a uno de los siguientes condicionantes:

a) Viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.

b) viviendas que, sin estar clasificadas como protegidas, fueran objeto de avales públicos o actuaciones financiadas con cargo a presupuestos públicos para su rehabilitación, adquisición o mejora de eficiencia energética.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) viviendas no protegidas en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda, tanto sobre transmisiones de edificios enteros destinados a uso residencial principalmente, como sobre viviendas concretas.

Los derechos de adquisición preferente podrán ser ejercidos por las administraciones de las CC AA y, subsidiariamente, por las Entidades Locales. El ejercicio por parte de la CA podrá hacerse en beneficio propio o para otras entidades públicas.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 449

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Final. Modificación del artículo 1.524 del Código Civil, que quedaría redactado como sigue:

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

No obstante lo anterior, el plazo será de diez días a contar desde la notificación de la Administración Pública en los casos previstos en la Ley por el Derecho a la Vivienda. El retracto de comuneros excluye el de colindantes.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 450

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse **alguna** las circunstancias siguientes:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos **dos** puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 451

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Final. Modificación del artículo 25.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedaría con la siguiente redacción:

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendamiento derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. No cabrá pacto en contra en los casos previstos en la Ley por el Derecho a la Vivienda, en cuyo caso el retracto por parte de la persona arrendataria se ejercerá en el plazo de los diez días siguientes a la notificación por parte de la Administración Pública sobre la adquisición de la vivienda y las condiciones esenciales de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 452

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración entre organismos públicos y entidades para el uso social de la vivienda pública.

1. Las CC AA podrán suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público, entidades privadas sin ánimo de lucro y cooperativas para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una

cve: BOCG-14-A-89-3

mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas, preservando a su vez la función social de la misma y su condición de asequibles.

No estará permitida la colaboración prevista en el párrafo anterior con entidades vinculadas a sociedades mercantiles. Se entenderá que se encuentran vinculadas si existe un uso instrumental, o la dirección de la entidad debe acatar las decisiones u orientaciones de la sociedad.

2. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a las mismas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad económica y/o social.

3. La Comunidad Autónoma elaborará y hará pública una relación de viviendas disponibles para que pueda ser solicitada su cesión de uso temporal por parte de las entidades de derecho público, sin ánimo de lucro o cooperativas.

4. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda regulados en el Título III de esta ley.

5. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

6. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 453

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

Se introduce un nuevo apartado 4 con la siguiente redacción:

«4. Los inmuebles titularidad de la SAREB serán cedidos de forma gratuita y obligatoria a las autoridades administrativas de las CC AA competentes en materia de vivienda para ser integradas en el parque público de vivienda social.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 454

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Nueva. Modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

b) que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevivido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Así mismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º. La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte una persona menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas estén unidas con el titular de a hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentran a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

9.º El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue:

Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

a) los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto Ley.

No podrán formular la solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación excepto, que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle.

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

2. Medidas complementarias:

a) los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización den los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por ciento de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará en todo caso los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

— Reducción en un 25 por cien

— Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

— Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda si se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital de amortizar si este último fuera mayor.

Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

c) esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Así mismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, sí se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello.

cve: BOCG-14-A-89-3

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

f) para los deudores comprensivos en el supuesto 9ª del apartado 1. b) del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del CP, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente.

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogar anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario.

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial.»

JUSTIFICACIÓN

Mejorar la norma en su aplicación a familias vulnerables para facilitar la reestructuración de la deuda y evitar la pérdida de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 455

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional. Medidas para evitar la pérdida de la vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Se pretende establecer esta obligación dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados se les ofrezca la posibilidad de un alquiler social a las personas o familias vulnerables sin alternativa habitacional.

ENMIENDA NÚM. 456

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional. Obligación de alquiler social por parte de grandes tenedores.

1. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendamiento o por expiración del plazo contractual, así como en aquellos procedimientos que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

a) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro domicilio no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

b) la duración mínima tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a siete años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y doce años si lo es una persona jurídica.

c) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,90 del IPREM, o el 15% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

cve: BOCG-14-A-89-3

d) Dichas rentas no podrán ser fijadas por medio de bonificación y se garantizará el importe de la renta durante toda la duración del contrato, siempre que las circunstancias económicas del inquilino se mantengan dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial.

e) El arrendador debe asumir todos los gastos fiscales, los asociados a la comunidad de propietarios y todos los no imputables al inquilino, en atención a la especial singularidad de este tipo contractual de alquiler.

3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial y formulada la oferta de alquiler social, si la persona o unidad familiar afectada la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial.

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir la obligación para los grandes tenedores de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables antes de proceder a su desalojo.

ENMIENDA NÚM. 457

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional. Medidas contra el sobreendeudamiento.

Uno. Dación en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente contenido:

4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, este deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.

Dos. Responsabilidad limitada.

a) Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

1. Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor quedará limitada al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

2. Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que conozca del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito la ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito.

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero 2008, como consecuencia, bien de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios, o bien fruto de la subasta de una vivienda que tuviera como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Deudas vinculadas con la vivienda habitual
b) Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial.

Cuatro. Inembargabilidad de la vivienda habitual.

Se añade un apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente contenido:

2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.

Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente tenor:

6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario

cve: BOCG-14-A-89-3

mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido.

Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

El deudor podrá usar su derecho dentro de los meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1526 y 1527 del Código Civil.

Se modifica el artículo 1527 del Código Civil que queda como sigue:

El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante, lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisficiera al acreedor el precio de la cesión dentro de los meses siguientes a la notificación.

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido

a) Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto procesal de la parte ejecutante, esta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque esta estuviera incluida en una cesión global de cartera.

Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado al fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición a ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1935 del Código Civil, dictando al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titularización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo presente en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá este para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión.

b) Se modifica el artículo 1535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificará al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 458

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Nueva Disposición Adicional. Censo público de vivienda vacía.

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 1 del Real Decreto 753/2011, de 27 de mayo, pro que se dispone la formación de los censos de población y vivienda de 2011, que queda como sigue:

1) durante los meses de enero y marzo de cada año, el INE formará los censos de población y viviendas del año anterior. El censo deberá incluir las viviendas vacías de titularidad de entidades financieras, fondos de inversión y fondos de titularización de activos.»

JUSTIFICACIÓN

Fomentar el acceso público a la información sobre vivienda vacía.

ENMIENDA NÚM. 459

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.»

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios, habrán de carecer en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles y aptos para cubrir dicha necesidad

cve: BOCG-14-A-89-3

de vivienda, y deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda, so pena de la reposición o indemnización que se contempla en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

2. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.»

JUSTIFICACIÓN

Dar mayor seguridad a las personas arrendatarias.

ENMIENDA NÚM. 460

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Modificación del punto 7 del apartado dos, que quedaría redactado como sigue:

«7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los ~~que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los~~ que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 461

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, con el siguiente contenido:

«Disposición Transitoria Séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas.»

JUSTIFICACIÓN

Promover la aplicación inmediata de la medida.

ENMIENDA NÚM. 462

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta

De modificación.

Texto que se propone:

Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«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 re¿gimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, 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 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.»

~~A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes en materia de urbanismo arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes.~~

~~No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas 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.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

Dos. Se modifica el epígrafe 2 del apartado 1 a) del artículo 7, que queda redactada del siguiente modo:

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior. **Se incluyen dentro del mismo las que tengan por objeto la delimitación de áreas de rehabilitación forzosa así como las destinadas a vivienda protegida, de conformidad con lo que dispongan la legislación urbanística y de vivienda y los instrumentos de planeamiento.**

Tres. Se modifica el último párrafo de la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que queda redactada del siguiente modo:

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar las condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, cuando la cesión correspondiente no pueda ser objeto de materialización en parcela independiente.

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 52, que queda redactada del siguiente modo:

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados **preferentemente** a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). **Con carácter subsidiario y excepcionalmente** podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, solo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, ~~de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socioeconómico~~ para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de **regeneración, renovación o rehabilitación edificatoria, y siempre y cuando se acredite debidamente la existencia de suficiente oferta de vivienda protegida.**

Quinto. Se suprime el apartado 5 del artículo 52.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 463

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

Nueva redacción a la letra e) del apartado 1 del artículo 15:

«e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el artículo 10, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni

cve: BOCG-14-A-89-3

por otras formas de cumplimiento del deber ~~salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social:~~**.**»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 464

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición adicional segunda

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda **pública, preferentemente a la de la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler,** en coordinación con las Administraciones competentes.

Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, ~~respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:~~

a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos, **incluyendo, en su caso, su cesión gratuita a las administraciones públicas y entes de ellas dependientes a los efectos de promoción de vivienda pública protegida.**

b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar ~~posibles oportunidades de~~ suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.

c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse **establecimiento de** fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda ~~asequible~~ **protegida**.

d) Promover y concertar acuerdos con las Administraciones territoriales, autonómicas y locales, a los efectos de cesión o puesta a disposición de las mismas suelo residencial con destino a vivienda pública protegida, en especial en régimen de alquiler.

2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo este¿ calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuando la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado residencial afectado y, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28

cve: BOCG-14-A-89-3

de agosto, que la enajenación se efectúe **preferentemente mediante cesión o puesta a disposición a las Administraciones públicas o entes públicos dependientes de aquellas**, atendiendo a los criterios establecidos en el apartado 1, ~~proponga~~ **proponiendo** la aplicación de las medidas oportunas para posibilitar la promoción pública de viviendas en alquiler social o a precio asequible, articulando, ~~en su caso,~~ los mecanismos de colaboración que sean necesarios con las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.

3. En todo caso, los terrenos patrimoniales, desafectados del dominio público, y que se califiquen por el planeamiento como uso residencial, no podrán ser objeto de enajenación, debiendo mantener su titularidad pública, sin perjuicio de su cesión gratuita a las Administraciones públicas y entidades públicas de ellas dependientes, debiendo en cualquier caso ser destinados a vivienda pública protegida en régimen de alquiler. Por excepción, en el caso de terrenos portuarios desafectados, dichos terrenos deben ser destinados a dotaciones públicas y de titularidad pública, excluyendo el uso residencial.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 465

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Adicional sobre inmuebles SAREB.

Uno. Cesión inmuebles.

«**Los activos inmobiliarios de uso residencial de la SAREB ("Sociedad de Activos procedentes de la reestructuración bancaria"), deberán ser objeto de cesión o puesta a disposición conveniada con las CC AA dentro de los programas de fomento de acceso a la vivienda en régimen de alquiler. A tal efecto, tal cesión o puesta a disposición, así como los términos y condiciones de la misma, se incluirá en el correspondiente Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social en el marco de los distintos Planes estatales para el acceso a la vivienda.**»

Dos. Se modifica la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, modificando el apartado 3 del artículo 3 del siguiente modo:

«El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma, **sin perjuicio del destino de activos inmobiliarios de uso residencial a los programas públicos de vivienda, de conformidad con lo previsto en la Ley. . . ./20..., de ....de 20..., por el derecho a la vivienda.»**

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Cesión de los inmuebles de la SAREB a las CC AA para su integración en el parque público de vivienda social.

ENMIENDA NÚM. 466

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda ~~podrán declarar,~~ **o en su defecto, los Ayuntamientos o áreas metropolitanas, declararán,** de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.
Tal declaración podrá afectar al conjunto de un término municipal o área **metropolitana o bien a áreas delimitadas de los mismos.**

2. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda, **o en su defecto, por los Ayuntamientos o Áreas metropolitanas,** de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, **así como otras fuentes de recursos informativos que puedan tener las administraciones competentes..**
b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información **pública** en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.
c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda, **o en su defecto por el Ayuntamiento o Área metropolitana**, deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a

cve: BOCG-14-A-89-3

precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana **y, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma.**

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse ~~anualmente~~ **por períodos no superiores a tres años** siguiendo el mismo ~~procedimiento~~, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las **mismas así como de las** medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de ~~abastecimiento~~ **oferta** insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse **alguna de las** circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco **tres** años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

c) Que el precio de compra o de alquiler experimente en dicha área un crecimiento sostenido superior en 10 puntos a la media del territorio de referencia superior, municipal, autonómico o estatal, en su caso.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para un periodo de referencia de tres años.

5. Las Administraciones competentes, autonómica y en su caso local, en coordinación con el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, ~~podrá~~ **deberán** desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará ~~al Estado~~ **a las Administraciones competentes** en materia de vivienda para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes **y, en su caso,** con el sector privado para ~~estimular~~ **promover** la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito, **preferentemente de vivienda protegida en régimen de alquiler.**

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.

6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 467

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Adicional, con el siguiente texto:

«**A efectos de aplicación y ejecución de lo dispuesto en el artículo 18 de la presente Ley, las Administraciones competentes dispondrán de un plazo máximo de doce meses, desde la entrada en vigor de la misma, para determinar y delimitar las áreas tensionadas, transcurrido el cual quedarán habilitados los Ayuntamientos o Áreas metropolitanas para tal determinación y delimitación.»**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 468

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone nueva redacción a la Disposición Final Primera, en relación con la Disposición Transitoria 7.ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

«Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

"La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se ~~formalicen una vez transcurridos dieciocho meses~~ desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, **tomando como base el Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, estatal o, en su caso, autonómico, establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, vigente en el momento de formalización de dicho contrato"».**

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 469

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final tercera

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de ~~cuatro~~ **dos** o más inmuebles de uso residencial, **computando dicho plazo desde el último día de ocupación efectiva o bien desde el momento de otorgamiento de licencia de primera ocupación o título administrativo habilitante para la misma.**

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal. **Dicho incremento de porcentaje de recargo podrá ser de hasta 100 puntos en el supuesto de que el sujeto pasivo sea titular de cinco o más inmuebles desocupados en el mismo término municipal.**

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de ~~4~~ **2** años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación **(por el tiempo máximo de su ejecución conforme el plazo que figure en el título habilitante)**, u otras circunstancias que, **debidamente acreditadas**, imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda este¿ siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación, **siempre y cuando puedan**

cve: BOCG-14-A-89-3

acreditar ante el Ayuntamiento el momento temporal y contenido de dicha oferta de venta o alquiler..

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro **u otra información contenida, en su caso, en registros e inventarios de inmuebles desocupados de las Comunidades Autónomas**.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 470

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Nueva Disposición Final. Requisitos de procedibilidad en los casos de alquiler social.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se introducen los apartados 6.º y 7.º al artículo 685, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias:

6. Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

7. Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que, con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Dos. Se introduce el apartado 4.º al artículo 573.1, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias:

4.º Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley.»

Tres. Se introducen los apartados 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º y 11.º al artículo 439, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso, el juzgado deberá requerir al

cve: BOCG-14-A-89-3

Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.

b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.

c) si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Cuatro. Se introduce un apartado 4.º al artículo 556, con el siguiente literal: «Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial

4. En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo 439.10 de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 471

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación ~~de fecha~~ **exacta del día y hora** para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1. 4.º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, **y con fijación exacta del día y hora para el desalojo o lanzamiento**, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda. ~~Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.»~~

«5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se remitirá, con suspensión del proceso, por la Letrada de la Administración de Justicia, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, oficio a los Colegios Oficiales de Abogados y Procuradores para que designen profesionales adscritos al Turno de Oficio que defiendan los derechos e intereses de los demandados de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Justicia Gratuita y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos en ella establecidos en relación con la solicitud y concesión de este derecho.»

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas **hasta que se hayan tomado por estas todas las medidas que sean necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para lograr la plena y efectiva realización del derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible en favor y beneficio del hogar afectado, y fundamentalmente proveyendo de vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de proceso de desalojo, desahucio o lanzamiento**.»

«7. En todo procedimiento, antes de ordenar cualquier lanzamiento de personas en inmuebles que constituyan su domicilio habitual, el juez deberá dar audiencia a aquellas para, en su caso, autorizar o denegar la medida atendiendo a las circunstancias concurrentes y con ponderación de los intereses en conflicto, asegurando que el desalojo no menoscaba la protección establecida en los artículos 10, 15, 18.1 y 18.2, 39 y 47 de la Constitución en relación con el derecho a una vivienda digna adecuada y asequible, y las garantías establecidas en los Tratados Internacionales suscritos por el Reino de España en materia de Derechos Humanos. Específicamente, se deberá respetar el nivel de garantías ante desalojos establecido en los Dictámenes del Comité DESC de Naciones Unidas emitidos como resultado de Comunicaciones de casos de desalojo en España, incluyendo, en su caso, las medidas provisionales que se dicten por aquel órgano durante su tramitación.»

Tres. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue:

«3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados

cve: BOCG-14-A-89-3

en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, todo ello según el artículo 440.5.»

«4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 5.º al artículo 440 LEC con la siguiente redacción:

«5. En todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones que tengan como objeto la fijación del lanzamiento, independientemente que este se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.»

Cinco. Se modifica el artículo 675 LEC que quedaría redactado como sigue:

«Artículo 675. Posesión judicial y ocupantes del inmueble.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que este tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 704 de la LEC.

«1. Cuando el inmueble cuya posesión se deba entregar fuera vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les dará un plazo de un mes para desalojarlo. De existir motivo fundado, podrá prorrogarse dicho plazo un mes más. Transcurridos los plazos señalados, se procederá de inmediato al lanzamiento, fijándose día y hora exacta de este, tanto en la resolución inicial, como en la que acuerde la prórroga o como en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 472

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo punto en relación a la Ley de Arrendamientos Urbanos:

Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a siete años, o inferior a doce años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de siete años, o de doce años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición 2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, o su familiar o cónyuge, no se trata de un gran tenedor de vivienda, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar. El arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango

cve: BOCG-14-A-89-3

de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Dotar de mayor seguridad a las familias inquilinas.

ENMIENDA NÚM. 473

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se incorpora un nuevo apartado:

«El alquiler turístico.

Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar de forma eficaz para que las viviendas para uso turístico tengan las correspondientes autorizaciones, eviten el desplazamiento de los residentes en la zona, velen por la convivencia y el carácter residual que a tal tipo de arrendamientos ha de corresponder en el entorno urbano residencial.

A fin de evitar el desplazamiento de los vecinos por un exceso de la oferta de alojamiento turístico, se establecerán regulaciones que limiten el número de plazas de alojamiento turístico, por distritos o barrios, sin que puedan suponer más del 2% del número de habitantes en entorno urbano.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 474

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se introduce un nuevo apartado con el siguiente contenido:

Se modifica el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

«5. En el arrendamiento de vivienda, el arrendador no podrá exigir como pacto al posible arrendatario la constitución de segundos titulares no residentes, avalistas, seguros de impago, depósitos bancarios u otra garantía adicional a la fianza.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 475

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se introduce un nuevo apartado con el siguiente contenido:

«Repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compra venta como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conllevase posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda.

Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 476

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se introduce un nuevo apartado con el siguiente contenido:

Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.

b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta/ incrementos, consulta del estado registra! de la finca, etc.).

c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).

d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).

e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/ arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.

f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.

h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.

JUSTIFICACIÓN

Regular y reconocer el papel de las asociaciones de inquilinos.

ENMIENDA NÚM. 477

Néstor Rego Candamil
(Grupo Parlamentario Plural)

Títulos nuevos

De adición.

Texto que se propone:

«TÍTULO NUEVO.

De los suministros básicos

Garantía de suministros básicos.

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 o de convivencia en situación de exclusión residencial mientras dure esa situación.

Suministros eléctricos de carácter esencial.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

"j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión residencial, económica o social. Estos suministros se circunscriben a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscriben a personas físicas en su vivienda habitual."

Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial.

La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3.° del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

"3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos. Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual."

Tarifa social.

1. Se establecerá una tarifa social dirigida a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial para los suministros de agua, electricidad y gas, que será fijada en el caso del agua por los ayuntamientos o entidades supramunicipales y en el caso de la electricidad y el gas con carácter anual por el ministerio competente en materia de energía, teniendo en cuenta además diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.

2. En el caso de la electricidad y el gas natural, la tarifa social solo podrá ser ofrecida por las compañías comercializadoras de referencia y se vinculará a las tarifas PVPC y TUR respectivamente.

cve: BOCG-14-A-89-3

3. Las personas en situación de riesgo de exclusión residencial tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de riesgo de exclusión residencial persista.

Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos.

1. En el caso de impago de los suministros de electricidad y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía, el principio de precaución.

2. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 1, cuando la empresa suministradora tenga que realizar una suspensión de suministro por razón de impago deberá solicitar previamente un informe a los servicios sociales competentes para determinar si las personas que en residen en el hogar se encuentran en una situación de riesgo de exclusión residencial. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos.

Para ello, se establecerá reglamentariamente un canal obligado de comunicación entre compañías y Administración, que facilite y agilice la gestión.

3. Este protocolo se deberá observar en todo caso, y es independiente de la comunicación que por su cuenta la empresa suministradora pudiera haber efectuado al habitante de la vivienda, aunque fijase un plazo concreto para regularizar el suministro o para informar sobre su situación de vulnerabilidad.

Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerada obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y la Directiva 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009 , sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE, y será asumida por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.

2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial, como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del volumen de energía comercializada por las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y energía comercializada de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.

3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año, la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderá a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico su aprobación por orden que será publicada en el *Boletín Oficial del Estado*.

En todo caso, las aportaciones que debe realizar cada una de dichas sociedades se depositarán en una cuenta específica en régimen de depósito creada al efecto por el organismo liquidador, que será responsable de su gestión.

cve: BOCG-14-A-89-3

4. En caso de que alguno de los miembros del hogar que se encuentre en situación de riesgo de exclusión residencial solicite el alta de un suministro de electricidad, gas o agua, bien porque quiere restablecerla después de un corte o porque pide un alta nueva o un cambio de titularidad, las compañías de suministro no podrán oponer razones de impagos previos para negarse a dar de alta la misma o realizar el cambio de titularidad, siempre y cuando ninguno de los miembros del hogar no figure, en el momento de la solicitud, como titular de otra línea de suministro del mismo insumo energético ni podrá repercutir el coste del mismo al hogar.

Personas, unidades familiares o de convivencia sin título de posesión habilitante.

En los casos de personas y unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin ostentar la titularidad de la vivienda ni/o contrato del servicio, la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad instalará el equipo de medida sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar, que irá a cargo del sistema de financiación de la tarifa social.

Obligación de las empresas de informar sobre los derechos contenidos en esta ley y el precio mínimo del servicio.

1. La empresa suministradora deberá informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.

2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio.»

JUSTIFICACIÓN

Para asegurar de forma efectiva un derecho de vivienda digna debe incluirse también el acceso a suministros básicos.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV) al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Aitor Esteban Bravo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

ENMIENDA NÚM. 478

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos ~~y en el cumplimiento de los~~ ~~deberes~~ constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

2. (igual).

cve: BOCG-14-A-89-3

3. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Tal y como argumenta el Informe del Consejo General del Poder Judicial, se ha suprimido la referencia a los deberes constitucionales relativo a la vivienda puesto que el artículo 47CE, verdadero fundamento de la norma no es uno de los integrantes de la sección segunda del capítulo II de la Constitución donde se manifiestan los deberes constitucionales, siendo así que el artículo 149.1.1 CE únicamente se refiere a estos últimos deberes.

Asimismo, se ha suprimido el apartado 3 de este Artículo 1 del PL cuyo contenido se ha llevado, mediante enmienda, al artículo 23, dado que es este último artículo el lugar adecuado para plantear el papel planificador y programador que impulse y coadyuve a las políticas de vivienda de las administraciones territoriales competentes.

ENMIENDA NÚM. 479

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España~~ cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley~~.

b) (igual)

c) (igual)

~~d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda~~

d) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

e) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

f) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

g) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando

cve: BOCG-14-A-89-3

medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

h) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

~~i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.~~

i) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

j) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

k) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

l) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

m) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

~~o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.~~»

JUSTIFICACIÓN

Del apartado a), se ha suprimido el inciso «cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley». Su redacción induce a pensar que, a diferencia del contenido de lo «básico» señalado en constante jurisprudencia constitucional, su intención es señalar lo «mínimo», entendiendo que a la administración del Estado le cabe señalar parte del contenido de las políticas de vivienda como un sustrato, a partir del cual nacerían las competencias de las CC AA.

El apartado d) se suprime entero ya que el «fomento» de relaciones no es un fin, sino una herramienta dispuesta al efecto por la Ley 40/2015.

El apartado i), se suprime entero ya que la referencia a establecer un «parque social de vivienda de entidades del tercer sector», y sin perjuicio de que cada CC AA pueda optar —o no— por impulsar tal formula (de forma paralela o sustitutiva de la de la propia administración), forma parte del contenido de facultades de ordenación e impulso de la acción pública de quien es titular de la competencia, por lo que dicha determinación excede de las del Estado.

El apartado o), se suprime ya que «controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos...» no es un fin de las políticas públicas de vivienda, sino una obligación de cualquier administración y de cualquier política pública. Tal mención es superflua.

ENMIENDA NÚM. 480

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 3

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

a) (igual)
b) (igual)
c) (igual)
d) (igual)
e) (igual)
f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda.
g) (igual)
h) **suprimir**
i) **suprimir**
j) **suprimir**
k) **suprimir**
l) (igual).»

JUSTIFICACIÓN

Del apartado f) se suprime a partir de «Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades». La determinación de la existencia de viviendas protegidas y su caracterización genérica, como hace en su párrafo inicial, resulta conforme con las competencias del Estado. La precisión relativa a la diferente tipología de tal oferta y su contenido excede por completo del 149.1.1.

El apartado h) se suprime. Sin perjuicio de la posibilidad de que las CC AA puedan legislar atendiendo a dicha posibilidad, la predeterminación normativa de la existencia de un parque de vivienda y alojamiento «del tercer sector», no forma parte de las facultades que en materia de vivienda pueda ejercer el Estado.

Se suprimen los apartados i) y j). Su determinación corresponde hoy a la legislación de régimen local y a otro objeto diferente. Su concreción a efectos de políticas de vivienda corresponde a las CC AA.

Lo mismo el apartado k) que al igual que los anteriores corresponde a políticas sociales.

ENMIENDA NÚM. 481

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del apartado 2 del artículo 4.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de una restricción indebida de las competencias de las CC AA, desde el momento en que limita la posibilidad de colaboración, solo a entes del tercer sector y la economía privada. Tanto desde el prisma de la limitación a la iniciativa privada, como respecto a las facultades de las CC AA para poder colaborar a los fines previstos en esta Ley y normas autonómicas, en la ejecución de políticas públicas de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 482

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 5

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La legitimación para el ejercicio de la acción pública a «personas jurídicas sin ánimo de lucro» supone una excepción al principio procesal de legitimación del artículo 29 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, y pretende replicar la acción pública a que se refiere, entre otras, la recogida en materia de urbanismo por los artículos 5 y 62 del RD Legislativo 7/2015, del TRLS. Sin embargo, incluso el reconocimiento de tal legitimación para el ejercicio de la acción pública en exclusiva a «personas jurídicas sin ánimo de lucro», supone una excepción al principio procesal de legitimación vinculada a la acreditación de algún interés legítimo, y como extensión a la defensa de lo que la jurisprudencia ha venido a denominar como la «tutela de intereses colectivos o difusos». Ya que, como recoge determinada jurisprudencia, la ampliación experimentada tiene sus límites entendiendo que son «intereses generales que, en principio, afectan a todos los ciudadanos y que, por su interés prevalente, han obtenido reconocimiento público, plasmado en algún instrumento, incluso en normas constitucionales, y que no deben confundirse con la legitimación que nace, excepcionalmente, de la acción popular, que corresponde a cualquier ciudadano y que debe ser reconocida expresamente por la Ley o de una acción de alcance general como reconoce la STEDH 4/81 de 22 de octubre (asunto Dudgeon contra Reino Unido)».

Del examen de la norma y de su exposición de motivos no se deduce justificación para la restricción operada, en el sentido de limitar el ejercicio de tal acción hacia tales entes «sin ánimo de lucro», y tampoco se precisa si el interés general sometido a tutela se dirige a la protección de un concreto bien jurídico, o el difuso del derecho recogido en el artículo 47 de la CE, de forma que se pudiera concretar a que grupos o entidades se pudiera ampliar tal concepto de legitimación activa.

Igual reflexión cabe hacer en cuanto al apartado 2, que se ha de entender superflua. Según jurisprudencia del TC, su ejercicio solo cubre la pretensión de obtener la declaración de nulidad del acto ilegal, pues el restablecimiento de las situaciones jurídicas individualizadas que el acto haya podido alterar requiere los requisitos generales de legitimación, lo que no se daría en el caso, por lo que tal recordatorio es reiteración u obviedad respecto de las reglas que ya rigen en el procedimiento contencioso-administrativo.

ENMIENDA NÚM. 483

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 6

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La concreción de los principios de no discriminación y de igualdad, son consecuencia de lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución. La pretensión de precisar en el texto de la ley tales conceptos jurídicos indeterminados es una práctica inadecuada y supone un intento, ilegítimo, de sustitución de la función hermenéutica que de tales principios corresponde, en principio, al poder judicial.

Además:

El apartado 1 es una repetición, confusa, de los términos en que el artículo 47 CE predica el derecho a una vivienda digna.

cve: BOCG-14-A-89-3

El apartado 2 es innecesario, por obvio. Forma parte del elenco de obligaciones de los poderes públicos, sin necesidad de su réplica y repetición en la Ley.

Los apartados a) y b) suponen una precisión normativa, propia de la labor judicial.

El apartado c), es una tipificación sobre la actividad inmobiliaria o de venta o arrendamiento, descontextualizada y ajena al ordenamiento jurídico actual. Es, además, extremadamente confusa.

El apartado d), en sus términos y atendiendo a la definición de infravivienda del artículo 3.b), situaría en el ámbito de su aplicación a una gran cantidad de viviendas que «no reúnen las condiciones mínimas... legales.»

ENMIENDA NÚM. 484

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución, y dado que constituye un bien destinado a la satisfacción de necesidades básicas de alojamiento de personas y unidades de convivencia, a los poderes públicos les corresponde promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, estableciendo un estatuto de derechos y deberes asociados a su utilización, en los términos dispuestos en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

El precepto del PL pretende parafrasear el artículo 47 CE, solo que de forma incorrecta (y sin comas). Además, advierte de un imposible haz de derechos y obligaciones asociados a la vivienda, ya que dicha posibilidad solo se podrá reconocer respecto de los titulares de algún derecho asociado a la vivienda, pero no a la vivienda en sí misma.

Se propone, por ello, la sustitución de sus términos utilizando los comprendidos en la definición constitucional, así como a la precisión conceptual señalada.

En cuanto al apartado 2 de este mismo artículo 7 se propone su supresión ya que no incorpora ninguna novedad al ordenamiento.

ENMIENDA NÚM. 485

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al Capítulo I

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone que el Capítulo I pase a intitularse «**Estatuto básico del uso de vivienda**.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata del estatuto básico de las personas en relación con la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 486

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

El artículo 8 pasa a denominarse **«Derechos de las personas en relación con la vivienda.»**

JUSTIFICACIÓN

Consideramos injustificable que se restrinjan los derechos a las personas que ostentan la ciudadanía.

ENMIENDA NÚM. 487

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 9

De modificación.

Texto que se propone:

El artículo 9 pasa a intitularse **«Deberes de las personas en relación con la vivienda.»**

JUSTIFICACIÓN

Consideramos injustificable que se restrinjan los deberes a las personas que ostentan la ciudadanía. Asimismo, algunos de estos deberes son directamente exigibles a los grandes tenedores que son personas jurídicas.

ENMIENDA NÚM. 488

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 10

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de la vivienda: facultades.

1. (igual)

2. **Supresión.»**

JUSTIFICACIÓN

El proyecto inserta dentro del contenido del derecho de propiedad y como condición básica para garantizar la igualdad de todas las personas una serie de obligaciones de las administraciones públicas competentes en la materia que no encuentran cobertura en los títulos competenciales del Estado.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 489

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 10

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.»

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a. (igual)

b. (igual)

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, **accesibilidad universal,** ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.»

JUSTIFICACIÓN

Debe incluirse la mención expresa a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad universal como una de las facultades que se insertan en el contenido del derecho a la propiedad de la vivienda, ya que su omisión invisibilizaría este objetivo fundamental de toda política pública de vivienda que aspire a ser social e inclusiva.

ENMIENDA NÚM. 490

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen los apartados 2 y 3 del artículo 12.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de una intromisión ilegítima en las competencias de las CC AA sobre el modo de organizar y planificar su acción y política en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 491

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«4. Los poderes públicos deberán garantizar la adecuada calidad en la prestación de los servicios de vivienda de su competencia, **priorizando la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.»**

JUSTIFICACIÓN

La competencia del Estado puede abordar la garantía en la prestación del servicio público de vivienda, pero no en la concreción de los instrumentos para llevarla a cabo. Se ha integrado el contenido del apartado 5 del artículo 12 en este apartado 4 por cuestiones de técnica jurídica.

ENMIENDA NÚM. 492

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del apartado 5.

JUSTIFICACIÓN

Se ha incluido en nuestra enmienda al apartado 4 de este artículo 12.

ENMIENDA NÚM. 493

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

"2. Para ello, las administraciones competentes en materia de vivienda deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente. **Asimismo, de manera complementaria, deberán programar medias específicas con objeto de luchas contra el fenómeno del sinhogarismo."**

~~3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.~~»**»**

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 494

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15 Criterios en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se **estará a lo dispuesto en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística y singularmente a lo previsto en el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:**

a) (igual)
b) (igual)
c) **(suprimir)**
d) **(suprimir)**
e) **(suprimir)**

2. (igual)
3. (igual)»

JUSTIFICACIÓN

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana contiene las las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

Tal y como ha sustentado la doctrina constitucional, el urbanismo, entendido como sector material susceptible de atribución competencial, «Alude a la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico» [SSTC 61/1997 FJ 6 a); y 170/2012, de 4 de octubre, FJ 12], lo que permite a las Comunidades Autónomas «fijar sus propias políticas de ordenación de la ciudad, y servirse para ello de las técnicas jurídicas que consideren más adecuadas» (STC 164/2001, FJ 4). En este sentido, el contenido del urbanismo se traduce en concretas potestades ¿tales como las referidas al planeamiento, la gestión o ejecución de instrumentos planificadores y en la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas [SSTC 61/1997, FJ 6 a); 170/2012, FJ 12, y 141/2014, FJ 5 A)].

Aunque no es cuestionable que la transformación urbanística del suelo sea una actividad económicamente relevante, para que las concretas previsiones se amparen en dicho título no basta con que sean acciones de naturaleza económica, sino que es necesario que tengan una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general. Cuando este título competencial afecta a la competencia urbanística, la interpretación restrictiva del mismo debe ser complementada, además, por una interpretación finalista o teleológica, de modo que tan solo aquellas normas básicas que respondan efectiva y estrictamente a la planificación general de la actividad económica podrían encontrar cobijo en el referido título, que impide la producción de normas que, aunque relacionadas con esa planificación general, no guarden esa inmediata y directa relación con la dirección de la economía (STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 6). Sobre estas premisas, este Tribunal ha concluido que ni la previsión de la

cve: BOCG-14-A-89-3

dirección urbanística pública; aunque con mandato de participación privada (STC 164/2001, de 11 de julio, FJ 9), ni la regulación de uno de los elementos del aprovechamiento tipo en cuanto debe favorecer la construcción de viviendas de protección pública (STC 61/1997, FJ 24 d), ni la concreción de los bienes que integran el patrimonio municipal del suelo destinado, entre otros fines, a la construcción de viviendas de protección pública, ni las normas que permiten al planeamiento prever reservas de terrenos que se vayan a incorporar al mismo (STC 61/1997, FJ 36) tienen una incidencia directa y clara en la actividad económica general.

En consecuencia, se entiende que las determinaciones de los apartados c); d) y e) del artículo 15.1, se deben suprimir.

ENMIENDA NÚM. 495

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 16

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La competencia estatal no da cobertura para la concreción llevada cabo en este artículo en cuanto penetra de forma inconstitucional en la competencia autonómica en vivienda y urbanismo y ordenación territorial, siendo así que ninguna de las tres son competencias de ejecución como parece desprenderse del precepto cuestionado.

ENMIENDA NÚM. 496

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 17

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La competencia estatal no da cobertura para la concreción llevada a cabo en este artículo en cuanto penetra de forma inconstitucional en la competencia autonómica en vivienda y urbanismo y ordenación territorial, siendo así que ninguna de las tres son competencias de ejecución como parece desprenderse del precepto cuestionado.

ENMIENDA NÚM. 497

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. (igual).

2. **La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas.**

La referida resolución se comunicará a efectos informativos a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

~~3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:~~

~~a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.~~

~~b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.~~

3. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la propuesta por la administración competente de las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, ~~así como su calendario de desarrollo para un período de referencia de tres años.~~

4. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.

~~6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación a las competencias del Estado sin limitar las competencias incluso de organización y gestión de las administraciones competentes en la materia.

ENMIENDA NÚM. 498

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 19

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado.

2. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las administraciones públicas competentes en materia de vivienda e incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

3. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las administraciones públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda técnica. Se adapta su redacción a la de la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 499

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 20

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración, cooperación y coordinación ~~y coordinación~~ en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) (igual)

b) (igual)

c) (igual).»

JUSTIFICACIÓN

Se suprime el apartado 2 porque no juega en la esfera relacional en materia de vivienda el principio de coordinación.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 500

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 21

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Nos remitimos a lo dispuesto en el Texto Refundido por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

ENMIENDA NÚM. 501

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 23

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda

1. La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones Públicas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación, o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social existente.

2. Para cumplir con el objeto de esta Ley, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Para ello, la planificación y programación de la Administración General del Estado, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta Ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Se adiciona un apartado 2 a este artículo 23 trayendo el contenido del apartado 3 del artículo 1 del proyecto de ley (que se ha enmendado de supresión en nuestra enmienda al artículo 1) dado que el lugar adecuado para manifestar el papel de apoyo y facilitación que la Administración general del Estado desplegará a favor de las administraciones territoriales competentes es este artículo 23 y no el artículo 1 integrado en el Título Preliminar.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 502

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda Y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

[…]

c) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, **la accesibilidad universal** y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.»

JUSTIFICACIÓN

Debe incluirse la mención expresa a la accesibilidad universal como una de las actuaciones que forma parte de los Planes estatales en materia de vivienda, ya que su omisión invisibilizaría este objetivo fundamental de toda política pública de vivienda que aspire a ser social e inclusiva.

ENMIENDA NÚM. 503

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2.e) del artículo 24.

«Artículo 24. .....

[…]

e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda ~~y de ciudad~~ que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.

(Resto igual).»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación al ámbito competencial estatal.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 504

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del apartado 3 del artículo 24.

JUSTIFICACIÓN

Dentro de la competencia de fomento que supone la disposición del Plan Estatal de Vivienda no pueden buscarse otras finalidades ajenas a aquella competencia.

ENMIENDA NÚM. 505

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24.

[…]

4. Corresponde al Gobierno, oídas las Comunidades Autónomas ~~en el seno de la Conferencia Sectorial,~~ la aprobación de los Planes que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda y que contengan las medidas que, en cada caso, se establezcan, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores. Estos Planes Estatales podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben a nivel autonómico, siempre que estos hayan sido aprobados con anterioridad por la comunidad o ciudad autónoma.

(Resto igual).»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda técnica.

ENMIENDA NÚM. 506

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Los parques **o patrimonios públicos de vivienda o suelo** tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas

cve: BOCG-14-A-89-3

administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

Los citados parques o patrimonios públicos se regularán por la legislación autonómica de vivienda y ordenación territorial y urbanística, y estarán integrados, al menos por:

(resto igual)

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques o patrimonios públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de cohesión social.

3. De conformidad con lo dispuesto en la normativa autonómica correspondiente y con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse los importes de las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

4. De conformidad con lo dispuesto en la normativa autonómica correspondiente los bienes y recursos económicos de los citados parques o patrimonios públicos no podrán destinarse a fines distintos de los previstos en este artículo, así como tampoco a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio parque o patrimonio público de vivienda o suelo.

5. Las administraciones públicas competentes, de conformidad con su normativa, elaborarán un inventario de bienes en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes del parque o patrimonio público de vivienda o suelo y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para ellos.

6. Las administraciones públicas competentes, de acuerdo con lo que dispongan en su normativa, contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. Todo ello con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Una mejor adecuación a la distribución competencial, definiéndose explícitamente la prevalencia de la normativa autonómica en la regulación de los parques o patrimonios públicos de vivienda o suelo. A dicho efecto, se agrupa el contenido del artículo 29 en este artículo 27.

ENMIENDA NÚM. 507

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 28

De modificación.

Texto que se propone:

«Los actos de disposición y gestión de los bienes integrantes del parque o patrimonio público de vivienda o suelo se regirán por la normativa autonómica correspondiente y

cve: BOCG-14-A-89-3

comprenden las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidos los actos de disposición y la enajenación directa con los requisitos y condiciones que se determinen en aquella normativa. En los supuestos de enajenación directa a otras administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública, que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se garantizará la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone un nuevo texto para una mejor adecuación a la distribución competencial, definiéndose explícitamente la prevalencia de la normativa autonómica en la regulación de los parques o patrimonios públicos de vivienda o suelo.

ENMIENDA NÚM. 508

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 29

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El contenido del artículo 29 se ha incluido en el artículo 27 de conformidad con nuestra enmienda a este artículo.

ENMIENDA NÚM. 509

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 39

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El contenido del artículo 39 se ha incluido en el artículo 27 de conformidad con nuestra enmienda a este artículo.

ENMIENDA NÚM. 510

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 39

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 39. **Principio de transparencia.**

cve: BOCG-14-A-89-3

En cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia las administraciones competentes publicarán los datos relativos al parque o patrimonio púbico de viviendas en la forma que se contemple en su normativa sobre vivienda y suelo.»

JUSTIFICACIÓN

Se cambia este artículo para propiciar un encaje en la competencia autonómica sobre vivienda del cumplimiento del principio de colaboración y transparencia.

ENMIENDA NÚM. 511

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 40

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse tanto en las competencias autonómicas de vivienda como en las de autoorganización presupuestaria.

ENMIENDA NÚM. 512

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 41

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 513

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 42

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 514

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 43

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Excede del ámbito competencial del Estado para adentrarse en las competencias autonómicas de vivienda estableciéndose un detalle exhaustivo de los contenidos que deben comprender los sistemas raíces de sus políticas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 515

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la Disposición adicional primera

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. Refuerzo de la cooperación en la información sobre contratos de arrendamiento.

Se promoverán los mecanismos, en colaboración con las comunidades autónomas, para disponer de la información veraz de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar el adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley, y el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

Dicha información, junto con la que se disponga de conformidad con la disposición adicional segunda 1 b) del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, estará disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la citada disposición adicional segunda.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación a lo dispuesto en la DA segunda del RD Ley 7/2019 sin necesidad de generar un registro público de contratos de arrendamiento de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 516

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la Disposición transitoria única

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con nuestra enmienda de supresión al artículo 16.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 517

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la Disposición final tercera

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, **de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda autonómica, con rango de ley,** conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.»

JUSTIFICACIÓN

Adecuación a la competencia autonómica en materia de vivienda, así como cohonestar con los cánones sobre vivienda deshabitada regulados por la normativa autonómica.

ENMIENDA NÚM. 518

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la Disposición final quinta

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición final quinta. [...]

[...]

Uno. (igual).

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados **1 ter,** 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4°, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, **certificación del Registro** que justifique su situación posesoria.

1 ter. En el requerimiento de pago al demandado deberá acompañarse certificación del Registro de la Propiedad emitida al efecto, en la que conste haberse notificado copia de dicha certificación a la Administración competente para apreciar la posible situación de vulnerabilidad del demandado. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente a los efectos de proceder conforme a los dispuesto en el párrafo 5 del presente artículo.

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue: «4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos. No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados **1 ter**, 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de la norma estriba en la premura del diagnóstico de vulnerabilidad habitacional por parte de la administración competente a través de la remisión de la certificación por parte del registrador. El conocimiento de los servicios sociales se anticipa hasta el momento de la pretensión de la demanda. El poder realizar un diagnóstico precoz de la situación de un deudor en procedimientos de desahucio es vital para una sociedad que ya ha visto las nefastas consecuencias que las situaciones de desinformación en los mismos pueden producir. Orienta los procesos desde un principio, en cuanto a la especial normativa protectora aplicable a los mismos con la consiguiente reducción de costes, tiempo y recursos, junto con los beneficios añadidos de una correcta administración de justicia, aportando seguridad jurídica de forma preventiva.

La redacción original del Proyecto de Ley produce una paralización del procedimiento con dilaciones en la justicia, así como un farragoso trámite que ya fue declarado un fracaso tras la modificación operada en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Ya que el deber de información por los Letrados de la Administración de Justicia no se puede realizar en contra de una norma de rango superior como es la Ley Orgánica de Protección de datos.

El propio informe del CGPJ califica esta redacción en su considerando 127 como farragosa, susceptible de no pocos conflictos y descoordinado con el lanzamiento derivado de las ejecuciones hipotecarias. Habla de numerosos plazos, oportunas comunicaciones, plazos de gracia, tiempos muertos y dilaciones adicionales que provocarán la desincentivación de la puesta en el mercado de viviendas de alquiler.

De gran interés resulta también el voto particular concurrente de dos Vocales del Consejo en el que tras exponer detalladamente los convenios que ha celebrado con numerosas comunidades autónomas en los cuales se encuentran con la limitación de la protección de datos enunciada anteriormente, declaran coincidir con el informe que no se va a solventar la problemática ejecutiva planteada en estos casos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Así la reforma propuesta da cumplimiento por fin a la orden del Comité DESC de Naciones Unidas de 20 de junio de 2017, que instaban a España, entre otros aspectos, a asegurar que su legislación adoptara las medidas necesarias para superar los problemas de la falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables.

ENMIENDA NÚM. 519

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la Disposición final sexta

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Títulos competenciales.

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 149.1. 1.ª y 13.ª de la Constitución, que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:

a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1. 8.ª de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación civil, **sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.**

b) La disposición final quinta que se ampara en la competencia que el artículo 149.1.6.ª de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas.

c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1. 14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

3. El contenido de los artículos 18.3, 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

4. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1. 8.ª de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.»

JUSTIFICACIÓN

Se cohonesta con la enmienda de supresión al artículo 5 y con la aplicación únicamente para la Administración general del Estado de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 520

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final XXX. Modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que queda con la siguiente redacción:

"Artículo 10.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

[...]

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar ~~los ajustes razonables en materia de~~ **la** accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior , ~~siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.~~

~~También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.~~".

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 17 de Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 17.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

[...]

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de las servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios **presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo**, ~~que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.~~

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras **y actuaciones** de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos ~~aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes~~».

Tres. Se introduce una nueva disposición adicional, nueva, en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el siguiente texto:

cve: BOCG-14-A-89-3

"Disposición adicional primera. Procedimiento aplicable a la solicitud dé actuaciones y obras de accesibilidad.

El procedimiento al que se atendrá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de esta Ley (Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal), **será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad."**

Cuatro. Se incorpora una disposición adicional (nueva) a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el siguiente texto:

"Disposición adicional segunda. Ayudas públicas directas a personas copropietarias con insuficiencia de recursos para costear la realización de obras y actuaciones de accesibilidad universal legalmente obligatorias.

Las personas propietarias de viviendas sujetas a esta Ley con ingresos anuales por unidad familiar inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos. Múltiples (IPREM) que vengan obligadas, según su artículo 10, a costear las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal dispondrán, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, de subvenciones y ayudas públicas directas por valor al menos del. 80 por 100 de la cantidad que hayan de desembolsar para la realización de las mismas."»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma. Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores- es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de

cve: BOCG-14-A-89-3

modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

ENMIENDA NÚM. 521

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición final XXX. Modificación 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.

El apartado 5 del artículo 2 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, queda modificado como sigue:

"Artículo 2. Definiciones.

[...]

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin qué supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. ~~Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».~~»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma. Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen

cve: BOCG-14-A-89-3

sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores- es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

ENMIENDA NÚM. 522

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposiciones finales nuevas

De adición

Texto que se propone:

«Disposición final XXX. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.

El Gobierno elaborará y aprobará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013, y 2019, esa misma. Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es 'que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni

cve: BOCG-14-A-89-3

garantiza plenamente el acceso. y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzando la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores- es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

A la mesa de la comisión de transportes, movilidad y agenda urbana.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Concepción Gamarra Ruiz-Clavijo,** Portavoz Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

ENMIENDA NÚM. 523

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

A todo el Proyecto de Ley

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación siguiente en la totalidad del Proyecto de Ley:

Donde dice:

«zona de mercado residencial tensionado».

Debe decir:

«zona de alta demanda residencial».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 524

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo párrafo a la Exposición de Motivos, Título I, a continuación del párrafo 6.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y nacionales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.

También subraya la referida Resolución del Parlamento en su apartado 46 que la transparencia en relación con la propiedad inmobiliaria y las transacciones inmobiliarias es esencial para evitar distorsiones en el mercado de la vivienda y prevenir el blanqueo de capitales en este sector; reitera la obligación establecida en la Directiva contra el blanqueo de capitales de que la Comisión informe a más tardar el 31 de diciembre de 2020 sobre la necesidad de armonizar la información relativa a la propiedad inmobiliaria y a la interconexión de estos registros nacionales, con miras a evitar la especulación; reitera, por tanto, su petición de 26 de marzo de 2019 de que los Estados miembros cuenten con información accesible al público sobre la titularidad efectiva final de la propiedad rústica e inmobiliaria.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 525

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo párrafo a la Exposición de Motivos, Título I, a continuación del párrafo 16.º (párrafo final), quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dichas exigencias solo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determinadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional. Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales

cve: BOCG-14-A-89-3

operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

Conviene reservar el término "vivienda" para aquellas que ofrezcan los requisitos de una vivienda digna y adecuada. Es necesario evitar confusiones terminológicas para poder determinar, de la manera más precisa posible, que se está cumpliendo con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, en tanto que derecho constitucional. Se ha creído oportuno, por tanto, establecer una diferencia entre aquellas viviendas que superan los umbrales de una vivienda digna y adecuada de otras situaciones habitacionales que no deben considerarse bajo el término de "vivienda" por no superar esos umbrales».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 526

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 2.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

— Regular el contenido esencial del derecho de la propiedad de la vivienda, con el límite de las competencias legislativas en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas.

— Garantizar las condiciones básicas de igualdad en el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos

— Regular la función social de la propiedad, definiendo el conjunto de derechos y obligaciones establecidos de acuerdo a la finalidad social y al uso establecido en la legislación sectorial de aplicación.

— Regular aspectos en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

— Regular las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica en relación con la Vivienda».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 527

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 4, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 528

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 5, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse, para cumplir el mandato del artículo 47 CE, a que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 529

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen los párrafos 6 y 7 del Título III de la Exposición de Motivos.

«~~De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.~~

~~Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 530

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 8, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En el Título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 531

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprime el párrafo 9 del Título III de la Exposición de Motivos.

«~~En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 532

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 10, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de alta demanda residencial, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 533

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, en su párrafo 18 quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 534

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se suprimen, de la Exposición de Motivos, Título III, sus párrafos 19 y 20.

«~~La vivienda protegida de precio limitado podrá, ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.~~

~~En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a 30 años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, esta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 535

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 23.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de alta demanda residencial, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos de alta demanda residencial es la redacción de un programa específico para dicho ámbito».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 536

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 29 quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 537

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprime, de la Exposición de Motivos, Título III, su párrafo 30.

«~~De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 538

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 38.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«A través de la disposición adicional primera y con el objeto de diseñar la política eficiente de vivienda es necesario disponer a la mayor brevedad, a través del Registro de la Propiedad, de datos actualizados, geoposicionados, cualitativamente fiables y seguros, de una visión, lo más exacta posible, del mercado inmobiliario, del número de transacciones de inmuebles, su precio medio, evolución en el último lustro, importe de los préstamos hipotecarios, así como de los distritos municipales presumiblemente con alta demanda residencial en los que haya viviendas en alquiler (cualquiera que fuere su tipología), y respecto de los que es preciso conocer, entre muchos otros, cuáles son las rentas medias, así como los plazos de los contratos de arrendamientos».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 539

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 39.º, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de alta demanda residencial, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 540

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se suprime, de la Exposición de Motivos, Título III, su párrafo 40.

«~~El régimen transitorio de la ley se circunscribe a la disposición transitoria única que establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de descalificación de las viviendas protegidas que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas planteadas.

ENMIENDA NÚM. 541

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprimen, de la Exposición de Motivos, Título III, sus párrafos 42 y 43.

«~~En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de A que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.~~

~~Asimismo, cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, si bien, en este último caso se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida al sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar dichas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 542

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Exposición de Motivos, Título III, párrafo 44.º, que queda redactada como sigue:

«La Disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables **a personas físicas y jurídicas** en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50%, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas **de alta demanda residencial** con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 543

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica, de la Exposición de Motivos, Título III, el párrafo 45.º, que queda redactado con el tenor siguiente:

«A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del

cve: BOCG-14-A-89-3

IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad. Se incorpora, además, una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que se destinen a vivienda de personas participantes de sus programas».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 544

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se suprime, de la Exposición de Motivos, Título III, el párrafo 46.

«~~Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estableciendo que, con objeto de alcanzar la reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes para ello.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 545

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo párrafo a la Exposición de Motivos, Título III, a continuación del párrafo 48 con el siguiente tenor literal:

«Finalmente, se garantiza el derecho a la propiedad a través de una regulación futura cuyo objetivo sea proteger la convivencia vecinal y la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble, dentro de todo el territorio nacional. Para ello, fijará las condiciones necesarias para que el ocupante ilegal de cosa inmueble no goce de la protección de morada o domicilio ocupado frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes».

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica. En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 546

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, con respeto a las competencias de las diferentes comunidades autónomas, las condiciones básicas que garantizan y defienden los límites de la función social de la propiedad de la vivienda, su promoción y protección, la libertad de pactos, la seguridad jurídica, y, en particular, la igualdad en el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

2. Con objeto de asegurar las condiciones básicas en el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la misma, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.

3. También será objeto de esta ley, establecer los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado que, en apoyo a las Administraciones territoriales competentes, aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque público residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, así como regular aspectos en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos a efectos de garantizar la transparencia y la fiabilidad de los datos».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 547

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Finalidades de la ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

Son fines de esta ley:

a) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

b) Asegurar la habitabilidad de las viviendas para garantizar la dignidad y salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades, estableciendo umbrales mínimos en aquellas prestaciones que deban garantizarse con carácter general.

c) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

d) Establecer las condiciones de los planes y programas estatales a efectos de:

1. Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

2. Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas que favorezcan los enfoques y actuaciones integrales.

3. Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos públicos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada

4. Garantizar la suficiencia de suelo adecuado y suficiente con destino a uso residencial.

e) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente, adecuada y accesible.

f) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

g) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.

h) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

i) Establecer el régimen estatutario básico de los derechos y deberes de los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda, delimitando el contenido de la función social de la propiedad.

j) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 548

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 3

cve: BOCG-14-A-89-3

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 549

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 4

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 550

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 5

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 551

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 6

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 552

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al Título I

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la rúbrica del Título I, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«TÍTULO I

Límites a la función social de la propiedad en relación con la vivienda. Régimen jurídico».

JUSTIFICACIÓN

Adaptar la ley a las competencias estatales y autonómicas.

ENMIENDA NÚM. 553

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 7

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 554

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 8

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 555

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 9

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 556

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 10

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 10, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en el resto del ordenamiento jurídico en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.
b) El derecho al mantenimiento del aprovechamiento edificatorio adquirido por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en desarrollo de un determinado instrumento de planeamiento.
c) A la protección por parte de las fuerzas y cuerpos de seguridad, de la preservación de la integridad de la propiedad de la vivienda ante delitos de allanamiento o usurpación.
d) A la percepción de compensación dineraria por parte de la Administración competente que hubiera otorgado a terceros sin título habilitante sobre una determinada propiedad, la posibilidad de habitar en ella».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 557

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 11

De modificación

Texto que se propone:

«Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en el resto del ordenamiento jurídico en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

a) Uso y disfrute de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.
b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 558

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 12

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 559

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 13

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad universal en el parque público de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación del mismo a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad o por accidente o enfermedad adquirida.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios».

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 560

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas, Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas víctimas de violencia de género o de cualquier otra violencia, a las personas con discapacidad, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana y rural para avanzar en la erradicación de zonas degradadas, la infravivienda y el chabolismo, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente, así como a las personas en las situaciones referidas en el punto anterior con objeto de fomentar su integración social y residencial.

3. De manera complementaria y específica, con objeto de luchar contra el sinhogarismo las Administraciones competentes deberán programar medidas con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos, así como la necesaria coordinación y complementariedad entre distintas políticas, recursos y servicios sanitarios, sociales, educativos y de empleo».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 561

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística, y con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de alta demanda residencial, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Para el desarrollo efectivo de los puntos 2 y 3 de este artículo, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales que así lo consideren, acordaran justificadamente, de oficio o a petición de interesados, la aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia en los instrumentos de planeamiento urbanístico previsto en el artículo 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.

ENMIENDA NÚM. 562

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de las viviendas promovidas en cualquiera de sus formas por las Administraciones públicas deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las

cve: BOCG-14-A-89-3

personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares.

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.

2. Las Administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 563

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 17

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 17, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, a través de los incentivos de los planes estatales de vivienda, de los planes autonómicos o de cualesquiera otros incentivos públicos, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas a las siguientes reglas básicas:

a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 564

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 17

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 3 del artículo 17, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«3. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler o de venta durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 565

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración de zonas de alta demanda residencial.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de alta demanda residencial a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de alta demanda residencial deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de vivienda pública o con algún tipo de protección, construida en los últimos 20 años, el suelo disponible de acuerdo al planeamiento urbanístico en vigor calificado para uso residencial y los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada, así como los recursos que tuvieran que disponer las administraciones competentes con el fin de equilibrar la oferta de vivienda social y asequible.

b) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que deberá informar sobre la objetividad de la referida resolución de acuerdo con el procedimiento fijado en este artículo.

cve: BOCG-14-A-89-3

c) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de alta demanda residencial, vendrá determinada por el fin de las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación. El inicio del plazo de vigencia, en su caso, vendrá determinado por la puesta en marcha de un plan de medidas específicas por las administraciones afectadas en coordinación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda Urbana.

3. La declaración de una zona de alta demanda residencial establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que la oferta disponible de vivienda, tanto en compra como en alquiler no haya experimentado, en los últimos cinco años, un crecimiento acorde al crecimiento poblacional.

4. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.

5. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

6. En ningún caso serán de aplicación medidas que conlleven la intervención de rentas de alquiler, más allá de la fijación de precios que pudiera ser consecuencia de contraprestaciones a la promoción de vivienda en el marco de los Planes Estatales, o producto de convenios de colaboración-público privada con límite temporal, debiendo salvaguardarse en todo momento los principios de derechos y deberes establecidos en los artículos 10 y 11 de esta Ley.

En particular, el Estado promoverá, en coordinación con las Comunidades Autónomas y Entidades Locales con competencia en materia de vivienda, las siguientes medidas, que podrán ser de aplicación urgente en las zonas de alta demanda residencial a que hace referencia este artículo:

Medidas en el ámbito de la seguridad en el arrendamiento.

a. Garantizar a través de los Planes Estatales de Vivienda, la implantación de seguros obligatorios de alquiler con cobertura financiera a través de los Presupuestos Generales del Estado, de manera que se incentive la utilización de vivienda vacía.

Medidas en el ámbito de la Fiscalidad.

b. Incrementar la deducción fiscal a los arrendadores por los ingresos derivados de la renta de alquileres de las viviendas que sirvan de residencia habitual, especialmente cuando los arrendatarios sean jóvenes o mayores de 65 años con bajos ingresos.

c. Incrementar la deducción fiscal por inversiones en obras y reparaciones destinadas a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad a las edificaciones, realizadas por propietarios de bienes inmuebles destinados a vivienda en régimen de arrendamiento urbano.

cve: BOCG-14-A-89-3

d. Tratamiento diferenciado del IVA para la compra de primera vivienda, las promociones destinadas a alquiler residencial y un posible tratamiento específico para las sociedades promotoras de vivienda.

Medidas para el desarrollo del marco urbanístico en coordinación con las Comunidades Autónomas.

e. Reorientar componentes de la regulación urbanística que dificultan la disponibilidad de viviendas en zonas con alta demanda residencial, que tengan como efecto el otorgamiento de licencias de obras de manera inmediata.

f. Propiciar la agilización de los procedimientos previstos en la normativa sectorial de aplicación de competencia estatal, que afecten a áreas destinadas a Vivienda.

g. Establecer procedimientos que aumenten la seguridad jurídica del planeamiento urbanístico, a efectos de impedir la nulidad total de la planificación, y de sus instrumentos de desarrollo, en casos de zonas de alta demanda residencial.

Medidas de agilización administrativa en coordinación con las Comunidades Autónomas.

h. Modernización de los procesos urbanísticos previos a la concesión de licencias de obras municipales para reducir sus plazos, permitiendo la obtención simultánea de todos los permisos en un solo acto administrativo.

i. Desbloquear todo el suelo que pueda estar destinado a Vivienda social, patrimonio de las Administraciones Públicas.

j. Convenios para la incorporación al parque de vivienda en alquiler, de vivienda construida en colaboración público-privada, cuyo objeto sea la adjudicación mediante concurso público de la puesta a disposición del uso de viviendas construidas y susceptibles de entrega inmediata para destinarlas a vivienda social.

Las medidas correspondientes a los dos últimos bloques deberán ser desarrolladas por las Comunidades autónomas, de acuerdo con su marco competencial, si bien podrán figurar dentro de la Estrategia Estatal que se fije para solucionar determinadas zonas de alta demanda residencial, de acuerdo con el procedimiento fijado en este artículo.

Asimismo, el desarrollo de los dos últimos bloques de medidas referidas a áreas de alta demanda residencial se hará en consonancia con las determinaciones de los puntos 2, 3 y 4 del artículo 15 de esta ley».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 566

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 19

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 567

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 20

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 1 del artículo 20, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración, cooperación y coordinación en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) Compartiendo la información que cada administración o entidad elabore relativa a estas materias, y específicamente la recogida en el Capítulo III del Título IV de esta ley.
b) Mediante los convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de alta demanda residencial, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.
c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 568

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 22

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica el párrafo primero del artículo 22, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, la coordinación e impulso de las iniciativas que afecten a la vivienda, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, en cooperación con otros Ministerios que pudieran abordar aspectos específicos relacionados con esas materias.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 569

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda.

1. Los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda serán las estrategias y los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.

2. Las estrategias, en coordinación con las demás estrategias estatales, incluirán una planificación plurianual, que incorporará medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido .

3. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, que desarrollarán las estrategias en su conjunto o parcialmente, promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial y la oferta de vivienda suficiente y adecuada para facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en general con especial atención a las personas más vulnerables y con menos recursos.

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, la accesibilidad universal y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

c) las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, mantenimiento y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación.

d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a las mismas.

e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de ciudad que se adapten a las necesidades sociales y modos de vida cambiantes de la sociedad y las actuaciones destinadas a favorecer su acceso y disfrute por la ciudadanía en su conjunto.

f) La promoción o rehabilitación de viviendas, tanto en suelo público como privado, para ser destinadas al alquiler asequible o social mediante fórmulas de colaboración público-privadas.

g) Priorizar en las actuaciones el garantizar una vivienda adecuada, digna e inclusiva para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

Los planes estatales podrán establecer medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural o por cualquier otro concepto regulado en el plan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial, la aprobación de las estrategias que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda.

5. Corresponderá al Gobierno la aprobación de los Planes Estatales que desarrollen las estrategias. Estos Planes podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben a nivel autonómico».

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 570

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios sociales a través de fórmulas de colaboración público-privada que permita constituir el fondo social de vivienda previsto en la disposición adicional única del Real Decreto Ley 27/2012 y la creación de un parque de vivienda asequible, podrá realizarse mediante la colaboración entre las Administraciones Públicas y entidades privadas. A este efecto, tendrán la consideración de entidades privadas las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda y las asociaciones o gestoras de vivienda que posibiliten la puesta a disposición de un parque de vivienda asequible.
2. Esta colaboración potenciará la conformación y ampliación, con titularidad privada, de un fondo social de vivienda y un parque de vivienda asequible, a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda y del fondo social de vivienda.
3. El objetivo del fondo social de vivienda será ayudar a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda vivienda social que contribuya a hacer accesibles los precios.
4. El objetivo del parque de vivienda asequible será contribuir a minorar y hacer accesibles los precios.
5. Tanto el fondo social de vivienda como el parque de vivienda asequible estarán regulados a través de acuerdos específicos con las entidades privadas recogidas en el primer apartado, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad y permitiendo el acceso al disfrute de una vivienda con precios asequibles, estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas.
b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible.
c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social y asequible».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 571

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 27

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 572

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 28

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 573

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 29

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 574

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 30

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 30, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

cve: BOCG-14-A-89-3

«b) El de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formatos accesibles, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 575

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 30

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2 del artículo 30, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, objetiva ,veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 576

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 30

De modificación.

Texto que se propone:

Se añaden dos nuevos epígrafes al artículo 30, con el siguiente tenor:

«4. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos. No estarán afectos los

cve: BOCG-14-A-89-3

promotores y sus empleados, en el ejercicio de las competencias que les otorga el artículo 9 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

5. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

El Gobierno o las Comunidades autónomas, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de consumidores y usuarios, crearán mediante reglamento, un registro obligatorio de agentes inmobiliarios. En cualquier caso, el acceso a los registros de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados se formalizará por medio de sus respectivos colegios, en los términos establecidos en los reglamentos de creación, teniendo en cuenta sus estatutos y demás normativa que les resulte de aplicación. También podrán cursar la inscripción para sus asociados, las asociaciones sectoriales».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 577

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 31

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Sin perjuicio de los requerimientos contenidos en la normativa autonómica cualquier persona física o jurídica interesada en vender o arrendar una vivienda debe disponer de la siguiente información, en formato accesible, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra para poder suministrarla a las personas interesadas en la compra o arrendamiento antes de formalizar la operación:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse y valor medio por propiedad de los costes de participación en la comunidad de propietarios para esa vivienda.

c) Características esenciales de la vivienda, entre ellas:

1.º Certificado de habitabilidad.

2.º Acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes.

3.º Antigüedad del edificio si se dispusiera de dicha información y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4.º Servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.

5.º Condiciones de accesibilidad.

6.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

8.º En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

9.º El Libro del Edificio o el "Libro del Edificio Existente" para aquellas viviendas que no dispongan del anterior.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 578

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 32

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade una nueva letra c) al apartado 1 del artículo 32, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«c) Hacer constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 579

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 32

De modificación

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 2 del artículo 32, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

cve: BOCG-14-A-89-3

«2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, posteriores a la obtención del título administrativo habilitante de la edificación, los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero desde la fecha de entrega de las cantidades correspondientes. No podrán fijarse cantidades máximas inferiores en las pólizas».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 580

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 32

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 32, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«3. Lo previsto en este artículo se entiende, en todo caso, sin perjuicio de los requisitos previstos en la normativa autonómica».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 581

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 33

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra b) del primer apartado del artículo 33, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«b) La suma asegurada incluirá la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero de acuerdo al tipo de interés vigente en el momento de firmar el contrato de compraventa».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 582

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 33

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la letra c) del segundo apartado del artículo 33, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«c) Transcurrido un plazo de dos años, a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 583

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 34

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 34. Información contractual.

En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, de cantidades anticipadas deberá hacerse constar expresamente:

a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.

b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario a los que hace referencia en la letra a) del apartado 1 del artículo 32, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

d) Certificación de la entidad de crédito por la cual reconozca la condición de cuenta especial a la cuenta a través de la cual se harán las entregas.

En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada, a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio , así como de la certificación indicada en el apartado d) . En el contrato no se

cve: BOCG-14-A-89-3

podrá contemplar la rescisión del mismo por la mera falta de atención de los pagos parciales, si no se han reclamado previamente, debiéndose fijar para ello algún plazo no inferior a 30 días para su pago, tras su reclamación.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 584

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 35

De modificación.

Texto que se propone:

Se añaden dos nuevos párrafos al artículo 35, con el siguiente tenor literal:

«Para el supuesto de que el adquirente optara por la concesión de una prórroga al promotor en la fecha de entrega de la vivienda de nueva construcción, si la entrega de la vivienda se retrasara por un periodo adicional inferior a seis meses sobre la fecha inicialmente comunicada, el aval se prorrogará de forma automática hasta la nueva fecha de entrega, sin que sea necesario el consentimiento del avalista.

Si, por el contrario, el nuevo plazo de entrega de las viviendas excede de los seis meses desde la fecha de entrega prevista inicialmente, solo se prorrogará la duración del aval con consentimiento previo y expreso del avalista».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 585

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 38

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el primer párrafo del artículo 38, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«El incumplimiento de las obligaciones impuestas en los artículos 30 al 37 de la presente ley, siempre que se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, constituye infracción en materia de consumo por parte de los promotores, aplicándose lo dispuesto en el régimen sancionador sobre protección de los consumidores y usuarios previsto en la legislación básica de carácter estatal y en la normativa autonómica correspondiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 586

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 39

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 39. Información sobre el parque público de vivienda y sobre el suelo disponible para su desarrollo.

1. Con objeto de elaborar, hacer seguimiento y evaluar de forma permanente las estrategias y planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana y rural a que se refiere el artículo 23, las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y del suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El inventario del parque público de vivienda incluirá, al menos, la siguiente información:

a) Identificación de las viviendas que lo componen.
b) Características fundamentales de las viviendas.
c) Situación de uso de las mismas.
d) Características de las personas u hogares usuarios.

3. El inventario de suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística incluirá, al menos, la siguiente información:

a) Número de viviendas, superficie construida y tipología edificatoria.
b) Situación del suelo en términos de urbanización.
c) Situación en términos de clasificación y categorización urbanística, diferenciando entre suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado o sectorizado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable delimitado o sectorizado sin ordenación pormenorizada, o categorías equivalentes.

4. Anualmente se elaborará y publicará una memoria sobre las características del parque público de vivienda referido en el apartado 2 y sobre el inventario de suelo disponible referido en el apartado 3, que habrá de ser publicada a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión establecido en la letra b) del artículo 18.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 587

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 40

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 588

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 41

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 589

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 42

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 590

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Al artículo 43

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica. Competencia de las Comunidades Autónomas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 591

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición adicional primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición adicional primera, quedando redactada de la manera que sigue:

«Disposición adicional primera. Obligaciones de transparencia. Depósito de modelos de contratos de arrendamiento de vivienda y control de la información sobre el mercado de contratos de arrendamiento.

1. Los arrendadores inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.
2. El Colegio de Registradores deberá en el plazo de 12 meses, mostrar en su Estadística Registral Inmobiliaria, la información estadística tratada resultante de la comunicación a los Registradores de la Propiedad de cualesquiera arrendamientos que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente norma.
3. Finalmente, el Geoportal de los Registradores contará con una capa de información relativa a los alquileres inmobiliarios que permitan obtener de forma visual y en su conjunto la información necesaria en relación al índice de precios de alquiler previsto en la Disposición Adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler».

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 592

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición adicional segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición Adicional Segunda, quedando su redacción del siguiente tenor literal:

«Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales de titularidad pública deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, con respeto a las competencias de las Administraciones competentes.

cve: BOCG-14-A-89-3

Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de alta demanda residencial:

a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.

c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible».

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 593

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la incorporación de una nueva Disposición adicional, con el tenor siguiente:

***«*Disposición adicional xxx.**

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana desarrollará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante orden ministerial, el contenido del inventario de parque público referido en el apartado 2 del artículo 39 y del inventario de suelo disponible referido en el apartado 3, ambos del artículo 39.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 594

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposiciones adicionales nuevas

cve: BOCG-14-A-89-3

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la incorporación de una nueva Disposición adicional, con el tenor siguiente:

«Disposición adicional xxx.

"En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno aprobará un plan de estímulos fiscales que comprenda las siguientes medidas para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda:

1. Los jóvenes entre 18 y 35 años se podrán deducir de la cuota íntegra del IRPF el 25% de los intereses de la hipoteca para adquirir su vivienda habitual, hasta un máximo de 1.000 € anuales.
2. Los jóvenes entre 18 y 35 años, que vivan de alquiler, podrán deducirse en el IRPF hasta un máximo de 1.200 euros. Además, esta deducción por arrendamiento de la vivienda habitual se mantendrá para los menores de 40 años cuando declaren familiares a su cargo, o se encuentren en situación de desempleo.
3. Incentivos fiscales al alquiler de Vivienda Joven. Reducción del Rendimiento Neto positivo hasta un 100%, cuando el arrendatario del bien inmueble destinado a vivienda tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas superiores al IPREM.

Incentivos fiscales a la Rehabilitación de Vivienda —especialmente enfocada a edificios sitos en los centros urbanos de las ciudades para así, también, contribuir a su revitalización— si se destina a alquiler para personas jóvenes entre 18 y 35 años.

Deducción hasta el 100% de la inversión en eficiencia energética de bienes inmuebles destinados a vivienda en alquiler para jóvenes.

4. Eliminación del impuesto de sucesiones y donaciones, en los casos en los que una persona joven reciba la herencia de un inmueble de uso residencial.
5. Establecer una deducción para las sociedades de alquiler o personas jurídicas cuyo objeto principal sea la promoción del arrendamiento, en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda que favorezcan a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda tanto por edad como por nivel de renta"».

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 595

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

A la Disposición transitoria única

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, deberá modificarse la Exposición de Motivos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 596

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica la Disposición final primera, que queda redactada con el tenor literal siguiente:

«Disposición final primera. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

"La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda; así como al arrendamiento de habitaciones en fincas urbanas en los que se prevea el uso compartido de las dependencias comunes necesarias para que la edificación arrendada reúna las oportunas condiciones de habitabilidad."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 597

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el primer párrafo de la Disposición final segunda, que queda redactada con el tenor literal siguiente:

«Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones, que serán de aplicación tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

[...]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 598

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el epígrafe «Uno» de la Disposición final segunda, que queda redactado con el tenor literal siguiente:

«Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

"2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de alta demanda residencia, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una zona de alta demanda residencia y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Estas reducciones solo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de alta demanda residencia a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 599

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado a la Disposición final segunda, con el ordinal «tres», que queda redactado de la manera que sigue:

«Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

[...]

Tres. Se modifica el artículo 7, añadiendo una nueva letra “z bis)” que queda redactado de la siguiente forma:

z bis) Los rendimientos positivos del capital mobiliario procedentes de préstamos de capital a entidades sin ánimo de lucro para financiar el desarrollo de las actividades incluidas en su objeto social.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 600

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo apartado a la Disposición final segunda, con el ordinal «cuatro», que queda redactado de la manera que sigue:

«Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

[...]

Cuatro. Se introduce un nuevo párrafo final al apartado 3 del artículo 99 con el tenor siguiente:

[...]

"No se someterá a la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que arrienden viviendas para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 601

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final tercera

De modificación.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo epígrafe a la Disposición Final Tercera, con el ordinal «Dos», con el tenor siguiente:

«Dos. Se introduce un nuevo apartado, con el ordinal 8, al artículo 74 con el tenor siguiente:

"8. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que sean destinados a vivienda de las personas participantes de sus programas."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 602

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final cuarta

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se ha de modificar la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 603

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el epígrafe «Dos» de la Disposición final quinta, en la reforma del párrafo segundo del apartado 5 del artículo 441, que queda redactada de la manera que sigue:

«Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

[...]

"Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 604

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Disposiciones finales nuevas

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado b) del artículo 20 apartado 1 número 23, que queda redactado del siguiente modo:

"b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades o al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus programas en el desarrollo de los mismos. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 605

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 3.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito:

[...]

"No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro podrán realizar captación al público de fondos reembolsables, en forma de préstamos, para la ejecución de sus programas. Las entidades y los préstamos ofrecidos reunirán los requisitos establecidos en los artículos 74, 75 y 76 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 606

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva disposición final, con el ordinal que corresponda, con el tenor literal siguiente:

«**Disposición final xxx.** Garantía del derecho de propiedad.

Uno. En el plazo máximo de tres meses, el Gobierno deberá tramitar un proyecto de ley destinado a proteger la convivencia vecinal y la seguridad de las personas y las cosas ante situaciones de ocupación ilegal de cosa inmueble, dentro de todo el territorio nacional. Para ello, fijará las condiciones necesarias para que el ocupante ilegal de cosa inmueble no goce de la protección de morada o domicilio ocupado frente a la actuación de la autoridad pública o sus agentes.

El referido texto legal deberá contemplar de forma prioritaria el requerimiento urgente a quien que haya usurpado el derecho a la propiedad, para la desocupación del inmueble por la autoridad pública o sus agentes, con ocasión de la correspondiente denuncia, debiendo desalojar voluntariamente el inmueble ocupado en el plazo máximo de 12 horas o acreditar en dicho plazo el título jurídico que le autorice o le atribuya la posesión del bien o, en su caso, la tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real. Si se tratara de flagrante delito, la autoridad pública o sus agentes procederán al desalojo inmediato.

En caso de que el ocupante ilegal no pudiera acreditar el título jurídico de la ocupación en el plazo señalado en el apartado anterior, la autoridad pública o sus agentes procederán al lanzamiento inmediato si no se hubiera producido el desalojo voluntario, sin perjuicio de su derecho a ejercer las acciones legales que procedan para acreditar título suficiente para la posesión o propiedad de la cosa inmueble.

Dos. Las medidas del Gobierno garantizarán, además:

— Que se incorporen mecanismos que permitan sancionar al ocupante ilegal y a quien, de cualquier modo, haya colaborado con él, de forma proporcional a la utilidad obtenida y al daño ocasionado en el derecho a la propiedad, así como al modo empleado para la vulneración de este derecho.

— La protección del régimen de propiedad horizontal, así como de las comunidades de propietarios, evitando que el propietario ilegal pueda llevar a cabo actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

— Que la ocupación ilegal de cosa inmueble no pueda nunca dar lugar a la inscripción de los ocupantes en el padrón municipal.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora Técnica.
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 607

Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Se adiciona una nueva Disposición final, con el ordinal que corresponda, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición final xxx. Modificaciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal y conexas para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad y personas mayores.

UNO. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Los artículos 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, quedan modificados como sigue:

Uno. La letra b) del apartado 1 del artículo 10 queda redactada en los siguientes términos:

"Artículo 10.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

[...]

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior."

[...]

Dos. El apartado 2 del artículo 17, queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

[...]

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos.

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

DOS. Modificación 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."

El apartado 5 del artículo 2 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., queda modificado como sigue:

"Artículo 2. Definiciones.

[...]

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

TRES. Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.

El procedimiento al que se atendrá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

CUATRO. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.

El Gobierno elaborará y aprobará antes ... y previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad."»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.
En coherencia, se modificará la Exposición de Motivos.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El Grupo Parlamentario Republicano, a instancia de la diputada Pilar Vallugera i Balañà, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Pilar Vallugera Balañà,** Diputada.—**Gabriel Rufián Romero,** Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.

ENMIENDA NÚM. 608

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Texto que se propone:

«Exposición de motivos

I

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo 111 del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

Por su objeto, el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida —de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental— y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (arts. 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio ~~nacional~~ **del estado** (artículo 139.1 CE) en los términos del artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.

[…]

En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y ~~nacionales~~ **estatales** aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 609

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

«El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. Esta ley

cve: BOCG-14-A-89-3

debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias. De hecho, una gran mayoría de dichas leyes son de segunda generación, es decir, han sido aprobadas estando vigentes las primeras o segundas leyes de Vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas. **Esta aprobación por parte de las comunidades autónomas de legislación conteniendo definiciones de la función social de la propiedad de la vivienda, ha sido sistemáticamente recurrida al Tribunal Constitucional, ya sea por aspectos competenciales basados en la exclusiva competencia estatal para afectar los contenidos básicos del derecho de propiedad y su configuración (artículo 149.1.8)**, **por motivos formales o de falta de competencia para establecer los elementos fundamentales de la configuración legal de la función social de la propiedad de vivienda. Resultando definido que la vivienda "no constituye un título competencial autónomo", es necesario que el estado articule la legislación mínima para proteger el ejercicio legislativo de las . Es responsabilidad del Estado la remoción de los obstáculos que impidan o dificulten el ejercicio de los derechos y las libertades en plenitud (9.2 CE); por ello debe afrontar la necesidad de definición de los límites de las facultades dominicales de la vivienda para integrar aquellos aspectos mínimos de la función social de la propiedad de la vivienda, para que las administraciones competentes puedan desarrollarlo conforme a sus necesidades, principios y objetivos políticos legítimos atendiendo a la dimensión pública y administrativa de la vivienda y a la competencia ineludible del estado en la definición de las características civiles del derecho de propiedad de la vivienda, con arreglo al artículo 33 CE y del artículo 348 CC (sin más límites que los contenidos en las leyes), en el ámbito interprivados.** Contrasta, por ello, la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, **acometa la fijación de condiciones mínimas para que las administraciones competentes puedan legislar en garantía del ejercicio del derecho** ~~fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden.~~ El propio Tribunal Constitucional, en una suerte de reproche al legislador estatal, ha puesto en evidencia la inexistencia de una legislación estatal sobre vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia. La Sentencia 16/2018, de 22 de febrero, por citar alguna de ellas, justifica la imposibilidad de considerar que una norma autonómica contradice las competencias estatales cuando el legislador estatal no ha «dictado, para asegurar una cierta igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada, una norma que reserve al propietario de viviendas (o de edificaciones en general) la decisión de tenerlas permanentemente habitadas» (F.J. 8.a). También, recuerda la Sentencia 80/2018, de 5 de julio, que «No habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el artículo 149.1. 1ª CE le otorga, resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en el que realizamos este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional». Esta misma doctrina jurisprudencial se reitera en otras sentencias como la 32/2018, de 10 de abril y la 43/2018, de 26 de abril. **Asimismo, se acometen las reformas necesarias en diferentes ámbitos de competencia estatal indubitada, principalmente en materia procesal civil, fiscal e hipotecaria que influyen decisivamente en la protección del derecho a la vivienda.»**

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 610

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

«III

La presente ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no solo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país. Y ello desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

— Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.

— Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

— Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.

— ~~Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación eslalales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho conslilucional en lodo el territorio.~~

— ~~Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda,~~ asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.

— ~~Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.~~

— ~~Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.~~»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 611

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De modificación

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda.

~~En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia.~~

~~Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.~~

~~El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda. Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.~~

~~Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título **III,** y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.~~

~~La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de trasformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 712015, de 30 de octubre. Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.~~

~~En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.~~

~~La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 712015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.~~

~~En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a 30 años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, esta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.~~»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 612

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.~~

~~Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.~~

~~En todo caso, debe destacarse que el objetivo común de las distintas administraciones públicas para dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada hace necesario establecer los mecanismos y órganos de colaboración y cooperación para garantizar su participación y eficiencia en la consecución de la garantía constitucional, sin renunciar al ámbito competencial correspondiente. Particularmente, el Estado se dota de los planes estatales en materia de vivienda y de los diferentes programas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un ámbito temporal plurianual, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias.~~

~~En estos planes serán prioritarias, entre otras actuaciones estatales, aquellas que fomenten la utilización adecuada y la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas que constituyan residencia habitual y que tengan por objeto el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la ley así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, promuevan la utilización de energías renovables y la accesibilidad universal del parque edificado, favoreciendo en todo caso un incremento de la oferta de vivienda asequible de las máximas prestaciones, que van más allá del cumplimiento de los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN), en el contexto de lo previsto en el Componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, siendo prioritarias las~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~actuaciones vinculadas con la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como aquellas que promuevan la aplicación de tipologías edificatorias que respondan a las necesidades propias de las distintas etapas de la vida de las personas y los hogares, así como a las actuales necesidades sociales y composición de las unidades de convivencia.~~»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 613

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De supresión.

Texto que se propone:

«Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

~~En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, una de las apuestas más significativas de esta ley. Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sedales apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15% registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social.~~

~~Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se han unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada. Pero también integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.~~

~~De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.~~

~~El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tiene derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria.~~

~~Por otro lado, y con la misma finalidad de proteger a los adquirentes de vivienda, también en este título IV se modifica el régimen jurídico de la percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de viviendas que, actualmente, se recogía como disposición adicional en la ley de Ordenación de la Edificación. La ley refuerza la protección a los adquirentes de vivienda, al extender la garantía de las cantidades entregadas a cuenta al momento de la compra venta de la vivienda, eliminando la vinculación de esta garantía a la obtención del título habilitante de la edificación; además, no se permite que en estas pólizas se fijen cantidades máximas inferiores a las cantidades aportadas por los adquirentes; se amplía a cuatro años la caducidad del aval y se impide la rescisión del contrato por la mera falta de atención de los pagos parciales por parte del adquirente, si no se ha producido previamente una reclamación del vendedor. La mayor parte de estas medidas vienen a recoger y recuperar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sentada a partir de la Sentencia 275/2015, de 13 de enero, anterior a la modificación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.~~»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 614

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

«El título IV se cierra con una serie de medidas encaminadas a la mejora de la información y el compromiso con la transparencia en materia de vivienda, con objeto de asegurar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a la información, en determinados ámbitos

cve: BOCG-14-A-89-3

que son estratégicos para la definición de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

~~Entre estos ámbitos destaca la vivienda pública. Una materia sobre la que instituciones como el Defensor del Pueblo han manifestado de forma expresa la necesidad de avanzar en información y transparencia y en la que existe en España un importante déficit. En este contexto, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menores recursos.~~

~~Asimismo, se incluyen otros ámbitos en los que se establecen objetivos y acciones de mejora de la información y la transparencia, a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Entre ellos figura la cuantificación de las inversiones anuales en los principales programas de política de vivienda, la aproximación a la vivienda deshabitada o vacía en el ámbito territorial, la caracterización de la demanda de vivienda, necesaria para orientar las principales medidas en materia de política económica y fiscal, así como el suelo público disponible para vivienda, especificando aquel que forma parte del patrimonio público de suelo, en virtud del deber legal de cesión establecido en la legislación estatal de suelo.~~

~~Finaliza la ley con dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales.~~

~~A través de la disposición adicional primera se establece la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler.~~

~~Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.~~

~~El régimen transitorio de la ley se circunscribe a la disposición transitoria única que establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de descalificación de las viviendas protegidas que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.~~

~~En cuanto a la disposición derogatoria única cabe destacar la derogación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, cuyo contenido se integra y estructura en el articulado de la ley.~~

~~En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mareado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de marcado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 615

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de motivos

De modificación.

Texto que se propone:

«Asimismo, cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia~~, si bien, en este último caso se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida al sistema de índices de referencia,~~ a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar dichas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción ~~del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50%, que podrá incrementarse hasta el xx por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.~~

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estableciendo que, con objeto de alcanzar la reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes para ello.

Finalmente, a través de la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de

cve: BOCG-14-A-89-3

acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad. Por último, la disposición final sexta detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, habilitando la disposición final séptima el desarrollo reglamentario y estableciendo la disposición final octava la entrada en vigor de la norma.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las modificaciones realizadas en el articulado.

ENMIENDA NÚM. 616

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio **del estado, las medidas necesarias en los ámbitos de su competencia,** para hacer efectivo las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible y al disfrute de la misma.

2. Asimismo, con la finalidad de asegurar el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo será objeto de esta ley **la regulación de los contenidos básicos del derecho de propiedad de la vivienda** y ~~la función social de la vivienda~~, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.»

JUSTIFICACIÓN

Se desplaza parte del contenido del artículo 1 al artículo 24, que se refiere a disposiciones de aplicación en la AGE y se concreta el objeto de la ley en consonancia con lo requerido en las STC.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 617

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, **en el ámbito de sus competencias,** cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada y **asequible** de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.

b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, **con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, de acuerdo con lo previsto en las leyes correspondientes.**

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que **las administraciones competentes estipulen** que deben cumplir las mismas, para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y **garantizar** la participación activa de la ciudadanía y **de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda y de las asociaciones de inquilinos.**

e) ~~Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.~~

f) Asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado a través de los **instrumentos pertinentes desarrollados en su propia legislación.** Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda o instrumentos equivalentes en la legislación competente para

g) ~~Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.~~

h) ~~Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.~~

~~i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.~~

j) ~~Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público privada.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.~~

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

~~m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.~~

~~n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.~~

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y ~~aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes,~~ **asegurando el estado la existencia de recursos a disposición de las comunidades autónomas en el despliegue de sus competencias exclusivas.»**

JUSTIFICACIÓN

Los fines de las políticas públicas de vivienda deben ser marcados por los poderes que tienen atribuida esa competencia. El artículo 148.3 CE establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, cosa que efectivamente ha cristalizado en la asunción por parte de las CC AA de esas competencias en exclusiva en los respectivos estatutos de Autonomía. Así las cosas, el artículo 149.1.1 no puede ser utilizado para marcar hasta 16 fines que dirijan la política pública de vivienda de las comunidades autónomas establecidos como básicos, porque es, a todas luces, el vaciamiento de la capacidad de las CC AA para marcar sus propios fines, en el ejercicio de sus competencias. La eliminación de gran parte de este listado tiene como objetivo restablecer la invasión competencial obvia y evidente que se produce, aunque la enmienda debería ser de supresión de todo el artículo, se puede admitir los puntos a) y b) en el marco del artículo 149.1.1 y en coherencia con el artículo 6. Asimismo, introducimos las asociaciones en defensa del derecho a la vivienda y las asociaciones de inquilinos como interlocutores con las administraciones competentes.

ENMIENDA NÚM. 618

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 3. Definiciones letra i)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

Exclusivamente, a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente,

cve: BOCG-14-A-89-3

pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda,

cve: BOCG-14-A-89-3

destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social.

i) Residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

k·) Gran tenedor: la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona o familia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada y digna en un entorno comunitario y avoca a las personas o familias que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados; utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro; residir en una vivienda inadecuada, temporal o no apropiada o masificada y, por último, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma o viviendo bajo amenaza de violencia.

m) Sinhogarismo Cronificado: En el ámbito del continuo descrito en el apartado L de este artículo, sufre una situación de sinhogarismo cronificado aquella persona que no accede o no se mantiene en una plaza alojamiento estable, viviendo de forma habitual en la calle o utilizando esporádicamente recursos de alojamiento de emergencia no permanentes

2. Prevalecerán en todo caso, en aplicación de la legislación dictada por las autoridades competentes en materia de vivienda, las definiciones que contengan esas propias normas.»

JUSTIFICACIÓN

La mayor parte de las CC AA tienen definiciones propias de muchos de los términos que el legislador estatal establece en este artículo. Debe quedar meridianamente claro que las definiciones contenidas en este artículo a) solo se efectúan para las necesidades de este texto; b) en ningún caso provocarán la inconstitucionalidad sobrevenida de las definiciones contenidas en la normativa autonómica ya que es al legislador autonómico quien detenta las competencias exclusivas en materia de vivienda y de políticas públicas de vivienda; para cuyas finalidades puede establecer las definiciones coincidentes o no, con las aquí contenidas.

ENMIENDA NÚM. 619

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 4. Servicios de interés general.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, ~~como elementos clave de la cohesión económica y social,~~ los **determinados por las administraciones competentes en la materia y singularmente:**

a) los vinculados a el desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda u instrumentos análogos de la legislación competente y sus entes instrumentales o dependientes, así como **su** gestión ~~del referido parque para asegurar su utilización efectiva~~.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados **de acuerdo con la normativa propia de cada administración, tanto** de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, ~~en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la Ley 9/2107, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración.~~»

JUSTIFICACIÓN

El artículo 4. Servicios de interés general de la Llei 18/2007, de 28 de diciembre, del dret a l'habitatge, contiene la previsión de la legislación catalana en materia de servicios de interés general, vigente actualmente. Teniendo en cuenta las competencias exclusivas en esta materia previstas en el artículo 137.1 de la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña (EAC a partir de ahora y en todas las enmiendas), debe garantizarse que no habrá invasión competencial a través de normas pretendidamente básicas que produzca el desplazamiento, por inconstitucionalidad sobrevenida de previsiones legislativas que se están aplicando (no hay por tanto vacío legislativo), en aplicación de normativa propia no discutida.

ENMIENDA NÚM. 620

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia por lo que **las administraciones públicas competentes podrán definir su alcance y afectación al régimen jurídico de la propiedad, debiendo velar** por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna ~~y~~, adecuada **y accesible,** ~~a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.~~

2 Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, **los poderes públicos competentes en la materia** deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El estado debe definir, al hilo de las STC que entienden que los elementos fundamentales del derecho de propiedad son competencia exclusiva del estado, cuáles son las afectaciones que podrán establecerse por las CC AA en el momento de definición de su función social, atendiendo al ejercicio de sus competencias en su territorio y en base a sus políticas de vivienda, que en todo caso garantizarán que el destino primordial es el de proveer el derecho a la vivienda, esto es, ser habitadas en condiciones de dignidad, habitabilidad y accesibilidad.

ENMIENDA NÚM. 621

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 8

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se solicita la supresión por la referencia al “Estatuto básico del ciudadano”. Se entiende que las directrices tanto de derechos como de deberes no debe predicarse del ciudadano o ciudadana sino de la persona que ejerza el derecho a la vivienda, con independencia de la situación administrativa en que se encuentre. No es, por tanto, la relación de ciudadanía desde la perspectiva civil o administrativa, sino la de persona, atendiendo a que los derechos humanos básicos, entre los que se encuentran el derecho a la vivienda, debe ser predicable de cualquier persona, independientemente de su relación civil o administrativa con el estado o con la administración competente en materia de vivienda con la que se relacione. Por otra parte, estos dos artículos, son la traslación de los artículos 5 y 6 respectivamente 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 (Ley del Suelo, en adelante). La proliferación de textos legislativos supuestamente básicos que repiten y modifican ligeramente previsiones ya contenidos en otros preceptos engrosa indebidamente la producción legislativa y crea desajustes importantes, siendo, de nuevo, materias que creemos incardinadas en la competencia de las CC AA

ENMIENDA NÚM. 622

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 9

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

En consonancia con lo anterior.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 623

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 10

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación de suelo **y en la legislación autonómica sobre urbanismo y vivienda,** en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.
b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.
c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, **accesibilidad universal,** ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.

~~2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda. A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:~~

~~a) Ayudas y subvenciones públicas.~~
~~b) Incentivos fiscales.~~
~~c) Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.~~
~~d) Colaboración con entidades del tercer sector suyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.~~
~~e) Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones públicas competentes u otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.~~
~~f) Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 624

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 11

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el **derecho de propiedad debe cumplir su función social.**

Las administraciones competentes en materia de vivienda definirán la función social de esta, con arreglo a los preceptos constitucionales que la amparan, pudiendo limitar, de acuerdo con ella algunos derechos de la facultad dominical, respetando en todo caso los elementos básicos de este derecho:

a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad
b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.
c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.
d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas **en la normativa correspondiente y** en el Título IV de esta ley.
e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el Título II de esta ley.

2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Este artículo es el imprescindible en desarrollo de las competencias estatales, ya que gran parte de los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la legislación de las CC AA encuentran su fundamento en la falta de competencia autonómica para afectar, definir, modificar o limitar el contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda. Entendiendo que está ínsito en el núcleo de la configuración básica de ese derecho, la función social que es su destino y a la cual provee, es necesario que el legislador estatal determine las afectaciones que pueden ser realizadas en la definición de esa función social adaptada a su territorio, realidad y competencias por parte de las CC AA A nuestro entender es el núcleo fundamental del que el estado no puede desentenderse.

ENMIENDA NÚM. 625

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 12

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 12. Acción de la **administración del estado** ~~poderes públicos~~ en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. **El Estado** para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda ~~conforme a lo establecido en el artículo 7~~, llevará a cabo **con las administraciones competentes** la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.

2. ~~Para garantizar un ejercicio eficiente en el tiempo en estas políticas, las administraciones públicas podrán redactar, en el ámbito competencial que les corresponda, planes plurianuales que definirán los objetivos, prioridades y recursos necesarios en el ámbito territorial y temporal que cada una establezca.~~

3. El Estado, ~~en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el ejercicio del derecho a la vivienda y~~ en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.

4. ~~Los poderes públicos deberán garantizar la adecuada calidad en la prestación de los servicios de vivienda de su competencia definiendo, de acuerdo con su propia legislación y normativa, cartas de servicio u otros instrumentos que establezcan compromisos de servicio público en materia de vivienda, que serán aprobados por el órgano competente de la respectiva Administración territorial.~~

5. ~~Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 626

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 13

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Aunque compartimos completamente el compromiso por la accesibilidad universal, el encaje en esta ley no parece oportuno, ya que forma parte de la formulación que debe hacerse por parte de las administraciones competentes en el establecimiento de las prioridades políticas y técnicas de las políticas públicas de vivienda, siendo que debe ser necesariamente asumida por todas las administraciones, en la línea de garantía de los derechos fundamentales y habiéndose formulado previamente ya, en otros artículos (artículo 7).

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 627

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo.

~~2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que eviten la exclusión social y residencial de la población residente.~~

~~3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.~~»

JUSTIFICACIÓN

Modificación del articulado para encajarlo competencialmente.

ENMIENDA NÚM. 628

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 15

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Las condiciones básicas de la ordenación territorial y urbanística se encuentran delimitadas en el 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, no procede incorporar nuevas medidas más restrictivas o modificadoras de lo ya previsto. Las previsiones contenidas en este artículo vulneran el marco competencial, dejan sin contenido la competencia propia e incorporan porcentajes que, aun siendo compartidos a nivel programático (el 50%) no deben ser fijados por el estado.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 629

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 16

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Las condiciones que deba reunir la vivienda protegida y la vivienda asequible deben ser determinadas por las administraciones competentes que entendemos que son las que tienen atribuida la competencia exclusiva vía artículo 148.3 CE y estatutos de autonomía respectivos, ya que son los instrumentos a través de los cuales articulan las políticas públicas propias. Así la legislación catalana lo regula en el capítulo III Régimen general de la vivienda de protección oficial, tanto en cuanto a la definición como a sus diferentes modalidades, régimen jurídico común, vigencia de la calificación, promoción y resto de aspectos. La no coincidencia de normativas, además de poder comportar el desplazamiento por inconstitucionalidad sobrevenida, no se resuelve con la coincidencia de normativas ni con la supuesta redacción de mínimos, atendiendo a que impone reglas que sobrepasan su competencia normativa**.**

ENMIENDA NÚM. 630

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 17

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Las condiciones que deba reunir la vivienda protegida y la vivienda asequible deben ser determinadas por las administraciones competentes que entendemos que son las que tienen atribuida la competencia exclusiva vía artículo 148.3 CE y estatutos de autonomía respectivos, ya que son los instrumentos a través de los cuales articulan las políticas públicas propias. Así la legislación catalana lo regula en el capítulo III Régimen general de la vivienda de protección oficial, tanto en cuanto a la definición como a sus diferentes modalidades, régimen jurídico común, vigencia de la calificación, promoción y resto de aspectos. La no coincidencia de normativas, además de poder comportar el desplazamiento por inconstitucionalidad sobrevenida, no se resuelve con la coincidencia de normativas ni con la supuesta redacción de mínimos, atendiendo a que impone reglas que sobrepasan su competencia normativa.

ENMIENDA NÚM. 631

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 18

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 18. Declaración De Zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad **con las reglas que su propia legislación establezca, o, en defecto de esta**, con las siguientes reglas:

a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.

“3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse cualesquiera las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos dos puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

~~"3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:~~

~~a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.~~
~~b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.~~

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para un periodo de referencia de tres años.
~~5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:~~

~~a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.~~
~~b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.~~
~~c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso este establezca.~~

~~6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

Se incorporan diferentes aspectos. En la STC referida a la Ley 11/2020 no se declaró inconstitucional ni el artículo 2 ni el artículo 3 de dicha ley (Requisitos para la declaración de áreas con mercado tenso y procedimiento para la declaración), que son por tanto vigentes y con arreglo a los cuales debe realizarse la declaración de áreas de mercado tenso en Catalunya. Asimismo, las previsiones contenidas en estos artículos, de considerarse básico este artículo, quedarían desplazadas ya que no son coincidentes. Se considera de justicia asimismo que las condiciones para la declaración no deban ser acumulativas, sino que el cumplimiento de una de ellas baste para instar o declarar la condición de área de mercado de vivienda tenso.

Se adapta el elemento temporal para que sea coincidente con la legislación vigente en Catalunya, no obstante mantener que esta norma no puede ser de aplicación en esta CC AA que ya tiene normativa propia.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 632

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 19

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado según el procedimiento previsto en el artículo anterior.

2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado de **acuerdo con la normativa propia de la administración competente y, en su defecto,** en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona.

3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.

b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.

4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las **Administraciones públicas competentes, de acuerdo con su propia normativa,** podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la anterior.

ENMIENDA NÚM. 633

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 20

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración y cooperación ~~y coordinación~~ en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) Compartiendo la información que cada administración o entidad elabore relativa a estas materias, ~~y específicamente la recogida en el Capítulo III del Título IV de esta ley~~.

b) Mediante ~~los~~ Protocolos Generales de Actuación o convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de mercado residencial tensionado, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.

c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.

2. Los instrumentos administrativos de colaboración que se formalicen en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán tener una duración de hasta 80 años, cuando así lo requiera la ejecución de las actuaciones contenidas en el mismo, ya sea por su complejidad de gestión o por la naturaleza de lo conveniado entre las partes.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica por coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 634

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 21

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 21. Órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo. Se establecen los siguientes órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo:

a) ~~Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo: es el máxlmo órgano de cooperación de estas materias entre el Estado, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. Se reunirá al menos una vez al año y será presidida por el titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.~~

b) Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo: Será presidida por el titular de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda, y reunirá a los titulares de las Direcciones Generales competentes en estas materias. Se reunirá al menos una vez al año, ~~y en ella se evaluará el cumplimiento de los acuerdos y directrices emanados de la Conferencia Sectorial, y se propondrán los asuntos que se acuerden elevar a ese Órgano.~~

c) Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo: reunirán a las Direcciones Generales competentes del Estado y cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, con el objeto de hacer seguimiento, adoptar acuerdos, o establecer criterios de coordinación entre ambas administraciones.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Aunque se refiera a la organización propia del Estado, la estructura de Conferencia Sectorial que se utiliza en otros ámbitos competenciales es excesiva para articular la necesaria colaboración, compartición de información, adopción de acuerdos, si procede o su seguimiento. Es preferible articular la cooperación la colaboración y el traspaso de información en el ámbito de una comisión multilateral y las comisiones bilaterales que procedan.

ENMIENDA NÚM. 635

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

1. Los instrumentos ~~básicos~~ de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Estos planes, en coordinación con las demás estrategias estatales, incluirán una planificación plurianual, que incorporará medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido.

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación.

d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de ciudad que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.

3. Con la finalidad de evitar la especulación, además de las limitaciones establecidas en esta ley para la vivienda protegida, **las administraciones competentes** podrán establecer medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ya sea mediante la devolución de las ayudas, u otras medidas que se establezcan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la ~~Conferencia Sectorial,~~ **Comisión multilateral** la aprobación de los Planes que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda y que contengan las medidas que, en cada caso, se

cve: BOCG-14-A-89-3

establezcan, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores. Estos Planes Estatales podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben a nivel autonómico, siempre que éstos hayan sido aprobados con anterioridad por la comunidad o ciudad autónoma.

5. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana establecerán programas para promover la oferta de vivienda suficiente y adecuada para revertir la dificultad en el acceso a la vivienda en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo establecido en esta ley.

6. **Los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán en el ámbito de sus competencias, a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.**

Para ello, y en el marco de la consecución de los fines establecidos en el artículo siguiente, se favorecerá e impulsará presupuestariamente de forma prioritaria el apoyo a las administraciones competentes en:

a) La rehabilitación, la accesibilidad universal y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las enmiendas a los artículos 1 y 21.

ENMIENDA NÚM. 636

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo social de vivienda de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los Parques Públicos de Vivienda ~~regulados en el Título III de esta ley.~~

3. El objetivo del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

cve: BOCG-14-A-89-3

4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

5. En el caso que las administraciones competentes en materia de vivienda hayan establecido en su legislación un fondo social de vivienda, este asumirá lo previsto en este artículo conjuntamente con lo previsto en su normativa propia.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 637

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 27

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Los artículos 27, 28 y 29 son una extralimitación competencial en varios de sus extremos, desde las definiciones y finalidad que ya están contempladas en la normativa propia autonomía, hasta el destino obligatorio de los ingresos procedentes de sanciones.

ENMIENDA NÚM. 638

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 28

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Los artículos 27, 28 y 29 son una extralimitación competencial en varios de sus extremos, desde las definiciones y finalidad que ya están contempladas en la normativa propia autonomía, hasta el destino obligatorio de los ingresos procedentes de sanciones.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 639

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 29

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Los artículos 27, 28 y 29 son una extralimitación competencial en varios de sus extremos, desde las definiciones y finalidad que ya están contempladas en la normativa propia autonomía, hasta el destino obligatorio de los ingresos procedentes de sanciones.

ENMIENDA NÚM. 640

Grupo Parlamentario Republicano

A los artículos 30 y 31

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de los artículos y el capítulo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 58 y siguientes, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

ENMIENDA NÚM. 641

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 31

De modificación (enmienda subsidiaria de la anterior).

Texto que se propone:

«Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

La información mínima que podrá requerir, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta será fijada por la administración competente en materia de consumo y defensa de los consumidores y usuarios. En defecto de ella, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta,

cve: BOCG-14-A-89-3

la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda, entre ellas:

1.º Acreditación de la superficie útil y construida, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.

2.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

3.º Servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.

4.º Certificado de eficiencia energética.

5.º Condiciones de accesibilidad.

6.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 58 y siguientes, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados. Se corresponde con lo previsto en el artículo 59 de la Ley 18/2007.

Subsidiariamente a lo antedicho, se plantea la presente enmienda de modificación.

ENMIENDA NÚM. 642

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 32

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 y siguientes,

cve: BOCG-14-A-89-3

vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados. En este caso, afecta concretamente al artículo 64 de la Ley 18/2007.

ENMIENDA NÚM. 643

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 33

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

ENMIENDA NÚM. 644

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 34

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

Asimismo cabe recordar que confluyen en este capítulo las competencias exclusivas de las CC AA en materia de vivienda pero también en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 645

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 35

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

Asimismo cabe recordar que confluyen en este capítulo las competencias exclusivas de las CC AA en materia de vivienda pero también en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 646

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 36

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

Asimismo cabe recordar que confluyen en este capítulo las competencias exclusivas de las CC AA en materia de vivienda pero también en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 647

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 37

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

Asimismo cabe recordar que confluyen en este capítulo las competencias exclusivas de las CC AA en materia de vivienda pero también en materia de consumo.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 648

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 38

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Se propone la supresión de todo el capítulo, por cuanto ya está regulado en la Ley 18/2007 en el caso de Catalunya, a través de disposiciones incardinadas en el Titulo IV «De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», y especialmente en los artículos 60 a 65, vigentes actualmente y que podrían quedar desplazados.

Asimismo cabe recordar que confluyen en este capítulo las competencias exclusivas de las CC AA en materia de vivienda pero también en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 649

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 39

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Supresión por falta de competencia material.

ENMIENDA NÚM. 650

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 40

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Supresión por falta de competencia material.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 651

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 41

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Supresión por falta de competencia material.

ENMIENDA NÚM. 652

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 42

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Supresión por falta de competencia material.

ENMIENDA NÚM. 653

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 43

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de todo el artículo.

JUSTIFICACIÓN

Supresión por falta de competencia material.

ENMIENDA NÚM. 654

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición adicional primera

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. ~~Registro~~ **Base de datos** de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento

1. Para el desarrollo de lo previsto en esta ley, se creará ~~un registro público una~~ **base de datos** de contratos de arrendamiento de vivienda, que ~~estará vinculado~~ **alimentada** ~~por~~ los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y **vinculada** al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2. Se promoverán los mecanismos, en coordinación con las comunidades autónomas, para disponer de la información veraz de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar el adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley, y el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

JUSTIFICACIÓN

Adecuación del instrumento técnico que parece más apropiado para la función designada.

ENMIENDA NÚM. 655

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición adicional segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas.

Se le añade una nueva disposición adicional, que queda redactada como sigue:

«**Disposición adicional XX. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial de los bienes del Patrimonio del Estado**.

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:

a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.

c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial

cve: BOCG-14-A-89-3

de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible.

2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo esté calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuando la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado residencial afectado, indique si la finca está sujeta a algunos de los criterios de gestión adoptados por la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales conforme a lo dispuesto en el apartado anterior o, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que la enajenación se efectúe mediante concurso.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 656

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional nueva.

1. Las Comunidades Autónomas que sean competentes en materia de vivienda y derecho civil, foral o especial, podrán regular íntegramente los contratos de arrendamientos urbanos.
2. En cuanto se refiere a la determinación de la renta y la duración y prórroga de los contratos de arrendamiento destinados a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda, la regulación deberá respetar los principios básicos de protección del arrendatario emanados de la legislación estatal.
3. Estos principios básicos se podrán desarrollar y ampliar por dichas Comunidades Autónomas a fin de adecuarlos a las necesidades y particularidades del propio territorio, en el marco de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado y mediante el sistema de índices de precios de referencia del alquiler de la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Incluir una habilitación para que las CC AA competentes en materia de derecho civil foral o especial puedan, si lo desean, regular íntegramente los contratos de arrendamiento urbano.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 657

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición transitoria única

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Es incompatible con las previsiones de las administraciones competentes en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 658

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado Uno de la DF 1.ª, de prórroga del contrato de alquiler, se modifica como sigue:

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 10. Prórroga del contrato.

1. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurrido el plazo mínimo fijado en el artículo 9, el contrato de arrendamiento se prorrogará automáticamente por plazo de 7 años, o 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria notifique con al menos dos meses de antelación su voluntad de no renovarlo, o bien la parte arrendadora notifique con al menos cuatro meses de antelación una excepcional necesidad de la vivienda, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

En este último caso, el arrendador y los posibles beneficiarios deberán ocupar efectivamente la vivienda antes de tres meses desde la entrega de la vivienda en los términos y condiciones del apartado 3 del artículo 9 anterior.

En cualquier otro caso de excepcional necesidad de la vivienda por parte del arrendador, como para la entrega en dación en pago de deudas garantizadas con la vivienda habitual del arrendador u otras causas legítimas de resolución del contrato dentro de la exigencia de buena fe, habrá de estar acreditada una situación de fuerza mayor y, cuando proceda, el resarcimiento de daños y perjuicios.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido."»

JUSTIFICACIÓN

Establecer períodos de prórroga que aporten la estabilidad suficiente como para que el alquiler provea la necesaria estabilidad para el desarrollo de los proyectos de vida como elemento inherente al derecho a la dignidad.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 659

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera. Dos

De modificación.

Texto que se propone:

«**6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx,** ~~por el derecho a la vivienda~~**, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá superar la renta del último contrato de arrendamiento, vigente en los últimos 5 años, o la media de la renta de los contratos de ese periodo, incrementada con el índice de garantía de competitividad (IGC), aplicado de forma acumulada para el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, sin que en ningún caso este incremento pueda superar el que se hubiese producido en el IPC, considerando también los gasto fijos no medibles mediante contador, que sean por cuenta el arrendatario.**

Sólo podrá incrementarse en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por período de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con las enmiendas anteriores.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 660

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un **80 por ciento** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 15 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un **70 por ciento** cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

2.° Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

c) En un **70 por ciento** cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso. Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones solo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

cve: BOCG-14-A-89-3

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán aquellas recogidas en los instrumentos de coordinación con las administraciones competentes en materia de vivienda»

Dos. Se introduce una disposición transitoria trigésima séptima, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima séptima. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley XX/XX, de xx de xxxx, de medidas de apoyo al derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.»

JUSTIFICACIÓN

Se modifican los porcentajes previstos en el Proyecto de ley porque se consideran excesivos y desproporcionados.

ENMIENDA NÚM. 661

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final cuarta

De supresión.

Texto que se propone:

Supresión de toda la disposición.

JUSTIFICACIÓN

El artículo 20.1.b) del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece una reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública de un mínimo del 30 por ciento de la edificabilidad en actuaciones de nueva urbanización procedentes del suelo rural (suelo urbanizable) y de un mínimo del 10 por ciento en suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, es decir, en suelo urbano incluido en ámbitos de transformación.

Corresponde a la legislación territorial y urbanística determinar dicha reserva según resulta del propio artículo 20.1.b) LSRU (criterios básicos de utilización del suelo). Por tanto, cada legislador autonómico establecerá el porcentaje a partir de dichos mínimos. En el caso de Catalunya, el porcentaje es del 30 por ciento en ambos casos (suelo urbanizable y suelo urbano).

Ahora bien, la Disposición final cuarta del proyecto de Ley por el derecho a la vivienda añade el siguiente párrafo: «A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes en materia de urbanismo arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Lo que hace el nuevo párrafo es añadir un nuevo supuesto: que debe compensarse la reserva (mínima del 10%) si la actuación en suelo urbanizado no forma parte de actuaciones de reforma o renovación, es decir, si solo afecta a suelo urbano consolidado no incluido en ámbitos de gestión urbanística. Esta 'compensación' que no dice de qué tipo debe ser (y entendemos que solo puede serlo mediante fórmulas urbanísticas, pero no indemnizatorias), a regular por la administración competente en urbanismo, entendemos que es una extralimitación estatal y debe ser excluido del proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, decayendo toda la disposición final cuarta puesto que es el único añadido al texto vigente de la LSRU.

En el caso de Catalunya, desde el artículo 13 del Decreto Ley 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que modificó los apartados 3, 6 y 7 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, mediante el plan general de ordenación urbana puede calificar vivienda de protección pública «tanto a los edificios plurifamiliares de nueva construcción, aunque conserven algún elemento arquitectónico de una edificación anterior, como a los edificios plurifamiliares existentes en que se pretenda llevar a cabo obras de ampliación, de reforma general o de gran rehabilitación, u obras de ampliación o de incremento del número de viviendas, cuando dichas actuaciones edificatorias tengan por finalidad alojar mayoritariamente a nuevos residentes en las viviendas resultantes no reservadas a reubicación de realojados o para hacer efectivo el derecho de realojo de anteriores residentes o titulares», según su apartado 7.

Por tanto, el Parlamento de Catalunya ya ha legislado sobre el particular sin reproche por el Tribunal Constitucional.

ENMIENDA NÚM. 662

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4°, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.

Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título

cve: BOCG-14-A-89-3

que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.»

«5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones competentes, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.

En caso de que estas Administraciones públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

De no recibirse respuesta en dicho plazo, se reiterará el oficio otorgando cinco días adicionales y requiriendo la identificación de la persona responsable de emitir el informe solicitado.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el Letrado de la Administración de Justicia dará cuenta inmediata al tribunal y asimismo dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.»

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

«7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte aclara y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

cve: BOCG-14-A-89-3

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue:

«4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.»

Cuatro. Se incorpora una nueva Disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional séptima.

En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 663

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final sexta. Títulos competenciales

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Títulos competenciales.

1. Los artículos 1, 2, 6 se dictan al amparo del artículo 149.1.1 CE.
2. Los artículos 3, 7, se dictan al amparo del artículo 149.1.8 y 149.1.13 CE.

cve: BOCG-14-A-89-3

3. Los artículos 5 y la disposición final quinta que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.ª CE atribuye al Estado en materia de legislación procesal.

4. Los artículos 3, 7, 10, 11, y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.8.ª CE atribuye al Estado en materia de legislación civil.

5. Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general

6. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

7. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de la legislación dictada al amparo de sus competencias por las CC AA con competencias en materia de vivienda de las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra. En especial las CC AA que hayan legislado en materia de vivencia al amparo de sus competencias en materia de vivienda y legislación civil propia o foral podrán modificar lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de esta ley.»

JUSTIFICACIÓN

La vis expansiva del artículo 149.1.13 y el uso excesivo y sin límites del artículo 149.1.1 comporta la no admisión de la existencia de un estado complejo y compuesto de diferentes capacidades legislativas. Debe someterse a estas habilitaciones competenciales exclusivamente lo imprescindible, que no es el caso de esta ley.

ENMIENDA NÚM. 664

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final séptima

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final séptima. Desarrollo reglamentario.

1. Se autoriza al Gobierno para proceder, **en el marco de sus competencias,** al desarrollo de esta ley.

2. Reglamentariamente podrán determinarse los organismos públicos de promoción de viviendas que se exceptúen de los requisitos establecidos en el Capítulo 11 del Título IV de esta ley.»

JUSTIFICACIÓN

La tentación de la invasión competencial por la vía del desarrollo reglamentario aconseja incluir esta precisión.

ENMIENDA NÚM. 665

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final nueva

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición Final Nueva

Programa de colaboración público-privada para la puesta a disposición de viviendas titularidad de grandes tenedores fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo y fondos de titulización de activos.

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado en el Real Decreto 42/2022 de 18 de Enero, un nuevo programa para fomentar la puesta a disposición de viviendas de determinados grandes tenedores para su alquiler como vivienda asequible o social denominado "Programa de colaboración público-privada para la puesta a disposición de viviendas titularidad de grandes tenedores fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo y fondos de titulización de activos"

2. Este programa tendrá por objeto la cesión en arrendamiento por un plazo mínimo de 25 años de las viviendas de titularidad de los grandes tenedores a que se refiere el artículo anterior que se acojan al programa, a las comunidades autónomas donde radiquen, para su subarriendo como vivienda asequible, a un precio inferior en un 20% al que resulte del índice de referencia del precio de alquiler de vivienda a que se refiere la Disposición Adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo o al autonómico que resulte de aplicación. En el supuesto de inmuebles deteriorados o inacabados, la administración autonómica que asuma la ejecución del programa podrá asumir su rehabilitación o finalización de la construcción, acordando el Programa en dicho caso la contraprestación mediante la ampliación del plazo de arrendamiento o en forma monetaria.

El programa preverá una o varias convocatorias públicas por parte de las comunidades autónomas, de concurrencia voluntaria por parte de los grandes tenedores.

3. El Programa incluirá los términos económicos de la cesión en arrendamiento de la vivienda, la financiación por parte del Estado del programa y los eventuales beneficios fiscales que procedan mediante la modificación de la correspondiente legislación tributaria.»

JUSTIFICACIÓN

En todo el texto se encuentra presente la colaboración público privada que se entiende que debe restringirse exclusivamente a esta habilitación genérica.

ENMIENDA NÚM. 666

Grupo Parlamentario Republicano

Al título de la ley

De modificación.

Texto que se propone:

«Ley de para garantizar, facilitar y promover el derecho a la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Expresa mejor el ámbito de actuación, las finalidades y el ejercicio de las competencias por parte del estado en la redacción de esta ley.

cve: BOCG-14-A-89-3

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El Grupo Parlamentario Plural, a instancias de Ferran Bel i Accensi, diputado del PDeCAT, al amparo de lo previsto en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 abril de 2022.—**Míriam Nogueras i Camero,** Portavoz del Grupo Parlamentario Plural.—**Ferran Bel Accensi,** Diputado-Portavoz del Grupo Parlamentario PDeCAT.

ENMIENDA NÚM. 667

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Exposición de motivos I

De modificación.

Texto que se propone:

Nuevo párrafo a continuación del párrafo 6:

«En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y nacionales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.

Así, subraya la referida Resolución del Parlamento en su apartado 46 que "la transparencia en relación con la propiedad inmobiliaria y las transacciones inmobiliarias es esencial para evitar distorsiones en el mercado de la vivienda y prevenir el blanqueo de capitales en este sector; reitera la obligación establecida en la Directiva contra el blanqueo de capitales de que la Comisión informe a más tardar el 31 de diciembre de 2020 sobre la necesidad de armonizar la información relativa a la propiedad inmobiliaria y a la interconexión de estos registros nacionales, con miras a evitar la especulación; reitera, por tanto, su petición de 26 de marzo de 2019 de que los Estados miembros cuenten con información accesible al público sobre la titularidad efectiva final de la propiedad rústica e inmobiliaria."»

JUSTIFICACIÓN

Este considerando y petición del Parlamento conecta directamente con el proyecto de Interconexión de los Registros de la Propiedad Europeos, hoy un proyecto real y sobre el que está trabajando la Comisión Europea junto con ELRA (European Land Registry Association) y que tiene su precedente directo y operativo en el BRIS (Business Registry Interconnection System) que es ya hoy una realidad en la que se encuentran interconectados los Registros Mercantiles Europeos. Realizando más de 4 millones de comunicaciones anuales.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 668

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Exposición de Motivos III

De modificación.

Texto que se propone:

Tres nuevos párrafos a continuación del párrafo 40.°

«En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

De igual forma se modifica la ley de Arrendamientos Urbanos para establecer un medio simplificado de acceso de la información arrendaticia al registro, con efectos diferentes al tradicional y circunscrito exclusivamente a la vivienda y al régimen de fianzas.

Se trata en esencia de declarar la obligatoriedad de comunicar al registro de la propiedad la formalización de todo contrato de arrendamiento de vivienda. En esta comunicación, se identificaría entre otros datos, la finca sobre la que recae, la renta, el plazo y el nombre, apellidos, NIF y dirección postal o de mail del arrendatario.

La comunicación se hará constar por nota marginal en la finca alquilada y permitirá conocer estadísticamente la situación del alquiler por zonas geográficas.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que en el Registro de la propiedad conste la formalización de todo contrato de arrendamiento de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 669

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Exposición de motivos III

De modificación.

Texto que se propone:

Párrafo 46:

«Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse

cve: BOCG-14-A-89-3

en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, **personas con discapacidad**, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que también se tenga en cuenta la protección de las personas con discapacidad.

ENMIENDA NÚM. 670

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De supresión.

Texto que se propone:

~~«1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.~~

~~2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.~~

~~3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. Para ello, y en el marco de la consecución de los fines establecidos en el artículo siguiente, se favorecerá e impulsará de forma prioritaria:~~

~~a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.~~

~~b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.~~

~~c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.~~

~~4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 671

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, **los diferentes aspectos de competencia estatal relacionados con la vivienda, en especial, en el ámbito tributario, urbanístico y procesal**. ~~las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.~~

~~2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.~~

~~3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. Para ello, y en el marco de la consecución de los fines establecidos en el artículo siguiente, se favorecerá e impulsará de forma prioritaria:~~

~~a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.~~

~~b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.~~

~~c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.~~

~~4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.~~»

JUSTIFICACIÓN

Subsidiaria de la enmienda anterior. La mayor parte de las competencias en materia de vivienda son competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas y, por tanto, les corresponde legislar a estas. El Estado, en el ámbito de la vivienda, puede regular aspectos fiscales, civiles y procesales, siempre respetando el derecho civil propio de las que dispongan de él.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 672

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 1.3

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo l. Objeto de la ley.

«3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que, **previo análisis y determinación de las necesidades,** aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. Para ello impulsarán de forma prioritaria la rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda, encaminada a la formación de parques públicos de vivienda, favoreciendo la existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales y la adecuada dotación de programas de ayuda especialmente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda**, priorizando a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo como grupo de especial atención.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en las cuestiones clave, se propone añadir mención específica a las ‘familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo’ como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

Por otra parte, se propone incluir el análisis y determinación de necesidades como paso previo a la ejecución de políticas de vivienda por parte de las administraciones competentes.

ENMIENDA NÚM. 673

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De supresión.

Texto que se propone:

~~«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.~~

~~La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:~~

~~a) La efectividad de los derechos de acceso a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y los instrumentos internacionales ratificados por España, cumpliendo, en todo caso, el régimen básico mínimo determinado por esta ley.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~b) Asegurar el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora, de acuerdo con lo previsto en esta ley.~~

~~c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.~~

~~d) Fomentar la colaboración interadministrativa, garantizando la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y favorecer la participación activa de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.~~

~~e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.~~

~~f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.~~

~~g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.~~

~~h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.~~

~~i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables.~~

~~j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público privada.~~

~~k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.~~

~~l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la inclusión, integración y la cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.~~

~~m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.~~

~~n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.~~

~~ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.~~

~~o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.»~~

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda. Por tanto, si las competencias de vivienda corresponden a las , los fines de las políticas públicas de vivienda deben ser fijados por la legislación autonómica. Por consiguiente, procede eliminar todo el artículo 2.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 674

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

[…]

c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, **con especial atención a la necesidad de niños, niñas y adolescentes, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo**, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

[...]

e) Proteger la estabilidad, **asequibilidad** y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y **específicamente a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo**, y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa ~~y~~, **asequible y** estable de viviendas dignas y adecuadas a los ~~sectores~~ **grupos** con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado.

[…]

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, **con especial atención a familias, hogares**

cve: BOCG-14-A-89-3

o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo, pero evitando en todo caso su segregación residencial.

[…]

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, **inclusión** y cohesión social en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

[...]

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad **y origen**, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

[...]

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.»

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en las cuestiones clave, se propone añadir mención específica —en las letras c), e), f) e i)— a las 'familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo' como grupo de especial atención dentro de las personas y hogares en situación de vulnerabilidad.

En esta misma línea, se propone añadir un nuevo apartado (p) que contemple la priorización de las familias con niños, niñas y adolescentes (NNAs) como objeto de especial atención e información en las políticas de vivienda.

Por otro lado, y habida cuenta de la sobrecarga financiera como factor clave de exclusión social, se recomienda hacer mención explícita a la «asequibilidad» de la vivienda en los apartados e) y f), contemplado como objetivo de la Ley en la exposición de motivos.

El apoyo a la creación de parques de vivienda social por parte del tercer sector, contemplado en i), debería incluir la previsión de que tales parques no favorezcan la segregación residencial de las familias participantes.

Finalmente, recomendamos añadir la inclusión como objetivo de las medidas y actuaciones de política de vivienda (i); así como incluir en las mismas la garantía de igualdad según el origen (letra l).

ENMIENDA NÚM. 675

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, **la exclusión residencial grave (como el chabolismo o el sinhogarismo de calle)** y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que los poderes públicos adopten medidas para identificar y prevenir la exclusión residencial grave.

ENMIENDA NÚM. 676

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

[…]

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, **origen étnico, procedencia** y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que los poderes públicos garanticen la igualdad desde la perspectiva de origen étnico, procedencia y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 677

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3

De supresión.

Texto que se propone:

~~«Artículo 3. Definiciones.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:~~

~~a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.~~

~~b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.~~

~~c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.~~

~~d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.~~

~~e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.~~

~~f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.~~

~~1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente. La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.~~

~~2.ª Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.~~

~~g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.~~

~~h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social.~~

~~i) Residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.~~

~~j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.~~

~~k) Gran tenedor: la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m. de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.~~

~~l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.»~~

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda. Ni con carácter supletorio corresponde la legislación estatal.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

Finalmente, ¿qué concepto de prevalecerá, el aprobado en la presente Ley o el de cada CC AA?

ENMIENDA NÚM. 678

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra b)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[…]

b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad,

cve: BOCG-14-A-89-3

accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación, **y las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas, que afecten a dichos requisitos**.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

En la definición de infravivienda hacemos notar que no parece que todas las viviendas pequeñas sean infraviviendas y con respecto a la accesibilidad universal, hay millones de viviendas antiguas en cascos históricos que no cumplen la accesibilidad universal y no por eso son infraviviendas.

ENMIENDA NÚM. 679

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra c)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

c) Vivienda digna, y adecuada e **inclusiva**: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, **y que garantice el pleno desarrollo de las personas y con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo**, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, **ofreciendo por su localización oportunidades para el ejercicio de los derechos y la inclusión social de las personas.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Por un lado, se propone que dentro de la definición de vivienda digna y adecuada se incluya que también tenga que ser inclusiva y que serlo tenga que estar situada en una zona que ofrezca oportunidades para el ejercicio de los derechos y la inclusión social de las personas.

Por el otro, se propone que para ser una vivienda digna, y adecuada e inclusiva se tenga que garantizar el pleno desarrollo de las personas, y con especial atención a las familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes (NNAs), por tratarse la vivienda de un espacio de crianza y desarrollo de NNAs.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 680

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra f)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales ~~vinculados a la vivienda~~, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que cualquier entidad sin ánimo de lucro con fines sociales pueda gestionar vivienda social.

ENMIENDA NÚM. 681

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra f)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

f) Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.

La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

1.° bis Vivienda social de emergencia: conteniendo las características generales de la vivienda social, la vivienda social de emergencia será vivienda de titularidad pública destinada de forma temporal a acoger a personas u hogares en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Incluir, dentro de la definición de vivienda social, la vivienda social de emergencia. Dada la especial situación de vulnerabilidad de las personas y familias que sufren la pérdida de su hogar junto con otras situaciones de imposibilidad de acceso a una vivienda digna y adecuada, y la necesidad temporal de afrontar con urgencia la prevención de situaciones de calle.

ENMIENDA NÚM. 682

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra h)

De modificación.

Texto que se propone:

"Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales ~~vinculados a la vivienda~~, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social.

[...]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que dentro de la definición de parque de vivienda y alojamiento del tercer sector se incluyan el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por cualquier entidad sin ánimo de lucro con fines sociales.

ENMIENDA NÚM. 683

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra k)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

k) Gran tenedor: la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. **Quedan excluidas de esta definición las entidades sociales proveedoras de vivienda que carezcan de ánimo de lucro.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Esta excepción permitiría la priorización del sector sin ánimo de lucro en la provisión de vivienda asequible frente a otros actores, en la lógica de las *Housing Associations* europeas.

ENMIENDA NÚM. 684

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 letra l)

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

[...]

l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona **o familia** que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y avoca a las personas **o familias** que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados~~,~~; o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas

cve: BOCG-14-A-89-3

o de entidades sin ánimo de lucro; **residir en una vivienda inadecuada, temporal o no apropiada o masificada y, por último, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma o viviendo bajo amenaza de violencia**.»

JUSTIFICACIÓN

Además, en el caso de la definición del sinhogarismo contenida en la letra 1) de este artículo 3, entendemos que ha de completarse con la definición propuesta por el Comité Europeo de las Regiones, en sus Recomendaciones a los Estados miembro de diciembre de 2021, que contiene la ya común utilización de los indicadores propuestos por FEANTSA y homologados por la propia UE, a través de la llamada categoría ETHOS (Tipología Europea de Sinhogarismo y Exclusión Residencial), que clasifica a las personas sin hogar según su situación residencial en el acceso al derecho humano a una vivienda adecuada, incluyendo las de sin techo, sin vivienda, vivienda inadecuada y vivienda insegura. Utilizar otra definición no solo crea inseguridad jurídica sino también abre un espectro posible de discriminación en el acceso a políticas públicas no basado en el derecho humano a una vivienda adecuada.

ENMIENDA NÚM. 685

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3. Letras m), n), ñ), o) y p) (nuevas)

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 3. Definiciones.

«**m) Emergencia habitacional: situación de carencia de vivienda de una persona o unidad de convivencia o riesgo inmediato de pérdida, así como graves carencias de seguridad y habitabilidad de la vivienda en la que se resida.**

n) Asentamientos segregados: conjunto de viviendas, a menudo con graves problemas de habitabilidad y de chabolismo, ubicadas en un espacio físico degradado, alejado y apartado del núcleo urbano donde se desarrolla la convivencia social y tiene lugar el acceso a los servicios públicos del conjunto de la ciudadanía de la localidad.

ñ) Hacinamiento: El número de personas que residen en una vivienda en relación con los metros cuadrados o al número de dormitorios de la misma. Considerando que se produce situación de hacinamiento cuando un dormitorio es utilizado por más de dos personas o cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 15m^2 por persona, considerando la existencia de hacinamiento severo cuando la superficie útil por persona sea inferior a 10m^2 por persona.

o) Vivienda desocupada, deshabitada o vacía: Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.

p) Vivienda social de emergencia: la vivienda de titularidad pública destinada de forma temporal a acoger a personas u hogares en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone añadir cinco conceptos y sus definiciones, ya que a lo largo del texto se mencionan estas situaciones (artículo 12 y artículo 14 respectivamente) y es preciso definirlas para evitar multiplicidad de interpretaciones, el riesgo de inseguridad jurídica y la posible discriminación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 686

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 3 q) (nueva)

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 3. Definiciones.

«**q) Entidades sociales proveedoras de vivienda: Aquellas entidades sin ánimo de lucro que colaboran con las Administraciones en la ejecución del interés general. Entre sus objetivos debe encontrarse proveer vivienda asequible y social a amplias capas de la sociedad y, en especial, a aquellas en riesgo de exclusión.**»

JUSTIFICACIÓN

Disponer de una definición de lo que es una entidad social proveedor de vivienda abre la oportunidad a que se puedan establecer mecanismos dentro de las políticas públicas para favorecer y facilitar su actividad, desde regular convenientemente que dichas entidades puedan ser beneficiarias de las ayudas contempladas en los Planes de Vivienda, a establecer cuándo corresponde aplicar incentivos fiscales a su actividad, o plantear salvaguardas dentro de la legislación que pueda afectar a su actividad.

ENMIENDA NÚM. 687

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 4

De supresión.

Texto que se propone:

~~«Artículo 4. Servicios de interés general.~~

~~1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:~~

~~a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva.~~

~~b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.~~

~~2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público privada, en cumplimiento del marco legal vigente en materia de publicidad y libre concurrencia y con sometimiento a la Ley 9/2107, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~Público cuando sea de aplicación u otra normativa aplicable atendiendo a la naturaleza de la colaboración.»~~

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1° CE.

ENMIENDA NÚM. 688

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 4

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 4. Servicios de interés general

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica y social, los siguientes:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como la gestión del referido parque para asegurar su utilización efectiva **en condiciones de asequibilidad.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

En línea con lo observado en la enmienda propuesta al artículo 2, la asequibilidad, de la vivienda es una condición fundamental para su disfrute por parte de la población objetivo de la vivienda social y, por tanto, cumplir con el objetivo de cohesión de la vivienda como servicio de interés general.

ENMIENDA NÚM. 689

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 5

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«~~Artículo 5. Acción pública.~~

~~1. Los actos y disposiciones dictados en aplicación del Título II, del Título III y del Capítulo III del Título IV de esta ley, podrán impugnarse, además de por quienes estén legitimados para ello, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, por las personas jurídicas sin ánimo de lucro que, mediante el ejercicio de esta acción, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda. Dicho ejercicio no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.~~

~~2. A efectos de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa, el ejercicio de esta acción no podrá en ningún caso comprender una pretensión de reconocimiento y restablecimiento de una situación jurídica individualizada, salvo que quien ejercite la acción sea quien esté legitimado por ostentar un derecho o interés legítimo afectado. La renuncia o el desistimiento de la misma, ya sea en vía administrativa, ya en vía contencioso administrativa, no podrá implicar contrapartidas económicas.~~»

JUSTIFICACIÓN

No se justifica suficientemente la introducción de una acción pública (existente en Derecho Urbanístico, donde responde a un fundamento diverso), que podría dar lugar a supuestos de ejercicio abusivo y dilatorio de la misma.

ENMIENDA NÚM. 690

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 6

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.~~

~~1. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, acoso o violencia de ningún tipo.~~

~~2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:~~

~~a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.~~

~~b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.~~

~~d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.»~~

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 691

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 6

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.

1. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, **exclusión**, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona **o grupo de personas** recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica producen una desventaja particular para una persona **o grupo de personas** respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

e) La segregación residencial, entendida como toda práctica, acción u omisión, que resulta en la distribución desigual de personas o grupos de personas en áreas espaciales definidas, sin que medie un acto voluntario o justificación objetiva.»

JUSTIFICACIÓN

Proponemos que se incluya referencia a 'persona o grupo de personas', de forma que se contemplen los casos de discriminación de familias, hogares o unidades de convivencia en su conjunto.

Por otro lado, se propone incluir la segregación residencial como supuesto de violación del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, al tratarse aquella de una distribución desigual y no voluntaria de las personas a lo largo del territorio.

ENMIENDA NÚM. 692

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 7

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda.

1. La vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento, de las personas y unidades de convivencia por lo que los poderes públicos deben velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el efectivo el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, **con especial atención a familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo,** a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente Ley.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Incluir como elementos de la función social de la vivienda la seguridad, ya que la vivienda debe ser el espacio donde las personas se sientan protegidas y gocen de privacidad, así como el desarrollo de las personas donde vivirán las distintas etapas de su vida.

ENMIENDA NÚM. 693

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.~~

~~Todos los ciudadanos tienen derecho a:~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley.~~

~~b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos.~~

~~c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y ser informado de los programas a los que pueda tener acceso en función de su situación social y económica.~~

~~d) Participar en los programas públicos de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empicado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

El artículo 8 restringe incomprensiblemente a los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que el artículo 47 de la CE predica de los españoles.

Adicionalmente, este artículo se superpone a la regulación del TRLSyRU (artículos 11 y siguientes). Por otro lado, dadas las especificaciones subjetivas del anteproyecto, resulta contradictorio el limitado alcance del que se denomina «estatuto básico del ciudadano» en cuanto escapan de tales «deberes», al no reunir sin duda la condición de «ciudadanos», los grandes tenedores, normalmente societarios, a pesar de que algunos deberes del artículo 9 inciden directamente sobre el arrendamiento y, por ende, en éstos.

ENMIENDA NÚM. 694

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos**, en formatos accesibles para personas con discapacidad.**»

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Para incluir dentro de los derechos del ciudadano en relación con la vivienda que el acceso a la a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos sea en formatos accesibles para personas con discapacidad.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 695

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 8

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos, **así como las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas en situación de vulnerabilidad.**

[...]

d) Participar en los programas públicos de Vivienda, **prestaciones, ayudas y recursos públicos** en los términos y condiciones establecidos en la normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

Es fundamental que la Ley contemple la integralidad de las políticas sociales de vivienda, más aun en referencia a los derechos de los y las ciudadanas. Por tanto, se propone incluir mención a las prestaciones, ayudas y, en general, cualquier otro recurso público como parte de las políticas de vivienda susceptibles de beneficiar a las personas que lo necesiten, posibilitando la información (b) y participación (d) acerca y en las mismas.

ENMIENDA NÚM. 696

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 10

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, **accesibilidad universal**, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración

cve: BOCG-14-A-89-3

competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.»

JUSTIFICACIÓN

Debe incluirse la mención expresa a la realización de obras y actuaciones de accesibilidad universal como una de las facultades que se insertan en el contenido del derecho a la propiedad de la vivienda, ya que su omisión invisibilizaría este objetivo fundamental de toda política pública de vivienda que aspire a ser social e inclusiva.

ENMIENDA NÚM. 697

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 11. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:

[...]

~~e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el título II de esta ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

Por coherencia con las enmiendas planteadas para la eliminación de las calificaciones de zonas tensionadas.

ENMIENDA NÚM. 698

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario PDeCAT)

Al artículo 12

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 12. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.~~

~~1. Los poderes públicos, para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme a lo establecido en el artículo 7, llevarán a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como para favorecer~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.~~

~~2. Para garantizar un ejercicio eficiente en el tiempo en estas políticas, las administraciones públicas podrán redactar, en el ámbito competencial que les corresponda, planes plurianuales que definirán los objetivos, prioridades y recursos necesarios en el ámbito territorial y temporal que cada una establezca.~~

~~3. El Estado, en ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de los españoles en el ejercicio del derecho a la vivienda y en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar en el diseño y la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad.~~

~~4. Los poderes públicos deberán garantizar la adecuada calidad en la prestación de los servicios de vivienda de su competencia definiendo, de acuerdo con su propia legislación y normativa, cartas de servicio u otros instrumentos que establezcan compromisos de servicio público en materia de vivienda, que serán aprobados por el órgano competente de la respectiva Administración territorial.~~

~~5. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, deberán priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas y hogares que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 699

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 13

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda articularán medidas para garantizar la accesibilidad en el parque de vivienda de su ámbito territorial, favoreciendo la adaptación de este a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad **o por accidente o enfermedad adquirida, así como a las familias, hogares o unidades de convivencia con niños, niñas y adolescentes a cargo.**

cve: BOCG-14-A-89-3

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y a aquellas que por razón de la edad avanzada necesiten una vivienda accesible, **así como de garantizar el derecho de los niños, niñas y adolescentes que formen parte de un núcleo familiar o unidad de conveniencia**, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de gran rehabilitación se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva en las comunidades de propietarios.»

JUSTIFICACIÓN

Por un lado, se propone que los motivos de la discapacidad sobrevenida se amplíen a causa de un accidente o por enfermedad adquirida.

Por otro lado, consideramos oportuno subrayar el derecho a la accesibilidad de la vivienda por parte de las familias con NNAs, en la medida que las barreras físicas y arquitectónicas dificultan la movilidad de carritos o pueden suponer, en ciertos casos, riesgos para la integridad de NNAs.

ENMIENDA NÚM. 700

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

«Articulo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo **y a los niños y niñas en riesgo de pobreza o exclusión social, especialmente aquellos en régimen de acogimiento alternativo, con discapacidades, de origen migrante o pertenecientes a una minoría étnica; o que viven en situaciones familiares precarias.**

2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda deberán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que ~~eviten~~ **prevengan y reparen** la exclusión social y residencial de la población residente.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar el problema desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos, **a efectos de promover la coordinación y complementariedad de las distintas políticas de inclusión social, apoyando una visión integral que incluya el acceso a servicios, recursos y empleo.**»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos oportuno que la mención a las situaciones de especial vulnerabilidad contempladas en la infancia (1) se alineen con los grupos vulnerables identificados por la Recomendación (UE) 2021/1004 del Consejo de 14 de junio de 2021 por la que se establece una Garantía Infantil Europea.

cve: BOCG-14-A-89-3

Asimismo, proponemos cambiar la referencia al objetivo de 'evitar' la exclusión social y residencial, por una mención a 'prevenir y reparar', al recoger esta última de manera más adecuada la doble dimensión de las políticas sociales.

Por último, se propone detallar explícitamente las distintas dimensiones de la integralidad de las políticas de lucha contra el sinhogarismo a la que se hace referencia en (3).

ENMIENDA NÚM. 701

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.~~

~~1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:~~

~~a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:~~

~~1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.~~

~~2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.~~

~~b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.~~

~~c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.~~

~~d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.~~

~~2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.~~

~~3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

En este sentido, en el presente artículo se fija en un 50% la reserva de sucio para vivienda a algún régimen de protección pública de alquiler, salvo casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social. Esta determinación, que se hace bajo los títulos que examinamos, limita las competencias autonómicas por más que deje abierta la puerta a ciertas excepciones, sin que se haya explicitado la razón de ese concreto porcentaje que sería el motivo para su calificación como condición básica o bases del artículo 149.1.13.º CE.

ENMIENDA NÚM. 702

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

~~c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.~~

~~d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Como cuestión de principio, esta norma está invadiendo, con un grado de detalle inusitado, una materia de competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas. El Tribunal Constitucional ya descartó en su día, en varias sentencias, que el Estado pudiera aprobar derecho con carácter supletorio a la regulación autonómica en materias reservadas en exclusividad a las Autonomías. La regulación propuesta incurre en el mismo error de concepto, bajo el subterfugio de «orientar» o «ilustrar» al legislador autonómico sobre las posibilidades existentes.

En relación con el apartado 1.c), se trata de una calificación perpetua: al remitirse al artículo 20.1.b) del RDL 7/2015 y haberse modificado su redacción por la Disposición Final Cuarta del proyecto de Ley de Vivienda, quedarían sujetas a esta calificación perpetua todo el suelo calificado con destino a vivienda protegida, incluido el que fuese reservado en suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, es decir, suelo urbanizado en actuaciones de dotación y actuaciones edificatorias (solares o rehabilitaciones).

La calificación perpetua, además, si no va acompañada de ayudas importantes, impedirá —como está pasando en la actualidad— que los suelos de reserva puedan ser edificados.

Por tanto, se deben fijar con claridad los criterios por los que se pueden considerar los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de reserva de suelo para vivienda sujeta A un régimen de protección pública, así como regular la posibilidad de transferencias de aprovechamiento para que esta reserva de suelo se pueda materializar en otros sectores que sean más aptos para albergar viviendas de protección pública.

Y en relación con el apartado 1.d) se trata de una grave vinculación de destino que posiblemente se podrá cuantificar económico en ámbitos urbanísticos sometidos a equidistribución urbanística mediante la fijación de coeficientes de homogeneización, pero que va a tener un impacto económico importantísimo en supuestos en los que se implante en suelo urbano consolidado (actuaciones de dotación, edificatorias y rehabilitación). La casuística y condiciones para el arrendamiento son muy específicas, sobre todo por la capacidad financiera de las empresas, en los recursos tanto propios como ajenos que se deben destinar para su promoción y posterior arrendamiento.

No es sostenible, y por tanto produciría el efecto contrario al deseado, que, los suelos de reserva obligatoria tengan régimen permanente, si este no va acompañado de estímulos en forma de subvenciones y/o bonificaciones fiscales. En cualquier caso, que el 50% de la vivienda protegida sea de alquiler parece excesivo sin cualificar.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 703

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

[...]

~~e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.~~»

JUSTIFICACIÓN

Por las mismas razones expuestas en las propuestas precedentes, el juego de la disposición final cuarta del proyecto (al modificar el artículo 20.1.b) del RDL 7/2015) se traduce en un calificación perpetua de todo el suelo calificado con destino a vivienda protegida, incluido el que fuese reservado en suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, es decir, suelo urbanizado en actuaciones de dotación y actuaciones edificatorias (solares o rehabilitaciones).

La calificación perpetua, además, si no va acompañada de ayudas importantes, impedirá —como está pasando en la actualidad— que los suelos de reserva puedan ser edificados.

Es una medida que, además, de alguna forma sanciona a aquellos municipios que utilicen la técnica de fijación de zonas tensionadas para limitar precios de alquiler a los propietarios de vivienda libre. La limitación prácticamente absoluta de monetizar el aprovechamiento urbanístico es preocupante ya que no podría realizarse en situaciones concretas como cuando existen proindivisos o actuaciones de vivienda unifamiliar. Esto a no ser que la salvedad que se establece pueda utilizarse por el legislador autonómico para regular que en estos casos extremos el importe obtenido por la monetización del aprovechamiento urbanístico se destinará a otros usos de interés social (por ejemplo financiar la construcción de vivienda social conforme al artículo 4 del proyecto).

ENMIENDA NÚM. 704

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«~~Artículo 16. Vivienda protegida.~~

~~1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:~~

~~a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.~~

~~b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.~~

~~c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:~~

~~1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares.~~

~~2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad familiar, que haya establecido la normativa reguladora.~~

~~d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.~~

~~En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.~~

~~En tal supuesto, será necesaria la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en la normativa autonómica.~~

~~En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y que no contaran con ayudas públicas para su promoción.~~

~~e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y sólo podrá otorgarse tal autorización cuando cumplan las siguientes condiciones:~~

~~1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal.~~

~~2.º El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.~~

~~La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.~~

~~2. Las Administraciones competentes arbitrarán los mecanismos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad.~~»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empicado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 705

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

[…]

b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas **o grupos de personas** demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, **y respetando el orden establecido en los mencionados registros.**

[...]

e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y solo podrá otorgarse cuando cumplan las siguientes condiciones:

1.° Se efectúe prioritariamente a favor de personas **o grupos de personas** demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica y/o municipal**, respetando el orden establecido en los mencionados registros.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Se considera oportuno clarificar que la adjudicación priorizará no solamente a las personas o grupos de personas inscritas en los registros de demandantes de vivienda social, sino que respetará también el orden establecido dentro de tales registros.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 706

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

[...]

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un reg1men de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de ~~30~~ **20** años.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

La duración del régimen de protección en nuestro Ordenamiento Jurídico siempre ha dependido del plan de vivienda a cuya financiación se hubieren acogido las respectivas viviendas. Por lo tanto, debe fijarse un plazo acorde con las ayudas que haya recibido cada una de las modalidades de vivienda, bien sea social, de precio limitado, etc.

Dicha duración ha variado en los distintos planes, generalmente entre 30 y 15 años. Transcurrido el periodo de protección, se extingue el régimen legal de vivienda protegida sin necesidad de una declaración expresa, y sin obligación de devolución de ayudas percibidas.

En consecuencia, se propone que el plazo de calificación se debe rebajar a 20 años para el resto de supuestos.

ENMIENDA NÚM. 707

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 17

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas a las siguientes reglas básicas:~~

~~a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue.~~

~~b) Destino de la vivienda exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria, que tenga dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, de acuerdo con los criterios que fije la Administración competente.~~

~~c) Innecesaridad de sujeción de la vivienda al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. Sin embargo, sí estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Administración competente para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en este artículo.~~

~~2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien tratarse de viviendas ya existentes, siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos.~~

~~3. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

El artículo 17 (vivienda asequible incentivada) ofrece posibilidades de actuación a los poderes públicos en general y a las administraciones competentes en materia de vivienda, pero condicionando en detalle las reglas básicas a las que deben sujetarse con clara limitación de las facultades de organización y gestión de estas.

ENMIENDA NÚM. 708

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 17

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

[...]

cve: BOCG-14-A-89-3

2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o resultantes de viviendas preexistentes siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, **especialmente en relación a la calidad de las mismas, y no promuevan la segregación residencial.**

[...]"

JUSTIFICACIÓN

Es necesario garantizar que la vivienda preexistente se incentive solamente cuando cumpla con unos estándares adecuados de calidad que aseguren el desarrollo de NNAs. Con ello, se evitaría el riesgo de aumentar el parque de vivienda asequible incentivada por la vía de ofertar vivienda de baja o peor calidad.

Nuevamente, se propone incluir la segregación como un posible riesgo a evitar en la promoción de vivienda social.

ENMIENDA NÚM. 709

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.~~

~~1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.~~

~~2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:~~

~~a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.~~

~~b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social.~~

~~c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.~~

~~d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. En el último trimestre de cada año natural, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.~~

~~3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:~~

~~a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.~~

~~b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.~~

~~4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo para un periodo de referencia de tres años.~~

~~5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar un programa específico para dicho ámbito territorial que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:~~

~~a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.~~

~~b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.~~

~~c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.~~

~~6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de

cve: BOCG-14-A-89-3

lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

El artículo 18 (declaración de zonas de mercado residencial tensionado) ofrece posibilidades de actuación a los poderes públicos en general y a las administraciones competentes en materia de vivienda, pero condicionando en detalle las reglas básicas a las que deben sujetarse con clara limitación de las facultades de organización y gestión de estas.

ENMIENDA NÚM. 710

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 18

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye el artículo 18 del proyecto de ley, por el siguiente redactado.

«Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con su normativa reguladora, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado.

2. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse por ~~la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas~~ **las comunidades autónomas de acuerdo con la legislación aprobada en sus propios parlamentos**.

~~a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.~~

~~[...]~~

~~6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior, podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.~~»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Subsidiaria de la enmienda anterior. Entendemos que estas declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado no deberían regularse. No obstante, si se opta por ello, solo debería ser a los efectos de habilitar dicha regulación por parte de las comunidades autónomas.

Una medida semejante incide y se inmiscuye en competencias exclusivas de las Comunidades Autónomas. La objeción es similar a la ya descartada pretensión del Estado de aprobar derecho supletorio para materias atribuidas en exclusiva a las Comunidades Autónomas. La regulación propuesta incurre en el mismo error de concepto, bajo el subterfugio de «orientar» o «ilustrar» al legislador autonómico sobre las posibilidades existentes.

ENMIENDA NÚM. 711

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 19

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.~~

~~1. Las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado según el procedimiento previsto en el artículo anterior.~~

~~2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona.~~

~~3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:~~

~~a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.~~

~~b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.~~

~~c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley.~~

~~4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.~~»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

La justificación para eliminar este artículo en su integridad es la misma que para la eliminación del artículo 18 y consecuencia de dicha eliminación.

Además, carece de sentido y quiebra la unidad de mercado y las condiciones básicas del derecho de la propiedad que existan distintas definiciones territoriales de “gran tenedor”.

Por otro lado, también se presenta enmienda debido a que se trata de un proyecto de ley que, como se ha visto en Catalunya con la ya mencionada Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en materia de contenció de rendes en els contractes d’arrendament d’habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l’habitatge, lejos de incrementar la oferta de pisos de alquiler, la va a reducir, pues la ley catalana ha provocado que constructores y promotores hayan dejado de ver el alquiler como una opción rentable y hayan anulado promociones previstas o las hayan destinado a la venta. Si comparamos las cifras de Barcelona del 2019 y 2020 con las del 2021, observamos como la oferta de vivienda se ha reducido un 42% respecto 2020 (efecto covid) y solo ha aumentado un 13% respecto 2019, comparado con una reducción del 22% respecto 2020 en Madrid y un incremento del 62% respecto 2019, una disminución del 14% en Palma de Mallorca respecto 2020 y un aumento del 64% respecto 2019, así como una reducción del 25% respecto 2020 en Sevilla y un 59% más respecto 2019.

ENMIENDA NÚM. 712

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 20

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, ~~y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley~~, las administraciones públicas y sus entidades de derecho privado vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración~~,~~ **y** cooperación ~~y coordinación~~ en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, **protección social y ayudas a la vivienda,** entre otros, en los siguientes ámbitos:

a) Compartiendo la información que cada administración o entidad elabore **o posea** relativa a estas materias, y específicamente la recogida en el Capítulo III del Título 5 de esta ley.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

A los efectos de preservar las competencias de las comunidades autónomas se suprime la referencia al artículo 4 y el inciso “coordinación”

Por otro lado, la colaboración de las administraciones públicas en materia de vivienda debe tener en consideración la protección social y ayudas a la vivienda como elementos nucleares de las políticas sociales de vivienda.

A la vez, la colaboración no debería limitarse a la circulación de información generada, sino también preexistente.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 713

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 23

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.

La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social existente **y con una atención específica a las situaciones, perfiles y grupos vulnerables, especialmente niños, niñas y adolescentes.**»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el artículo 14 del texto, relativo a situaciones de especial vulnerabilidad, debería mencionarse el objetivo de garantizar la atención y protección específica de los grupos de personas más vulnerables dentro de las prioridades de la acción de la AGE en materia de vivienda. Dentro de estos grupos, proponemos subrayar la priorización de niños, niñas y adolescentes.

ENMIENDA NÚM. 714

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 24.1 y 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

1. Los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Estos planes, en coordinación con las demás estrategias estatales **y con otras políticas públicas sectoriales**, incluirán una planificación plurianual, que incorporará medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido.

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, **la accesibilidad universal** y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

[...]

f) Priorizar en las actuaciones el garantizar una vivienda adecuada, digna e inclusiva para personas en situación de mayor vulnerabilidad social y en emergencia habitacional.»

JUSTIFICACIÓN

En relación al apartado 1, debe incluirse que los planes de vivienda estatales deben estar en coordinación con otras políticas públicas sectoriales.

En relación con la modificación de la letra b apartado 2 debe incluirse la mención expresa a la accesibilidad universal como una de las actuaciones que forma parte de los Planes estatales en materia de vivienda, ya que su omisión invisibilizaría este objetivo fundamental de toda política pública de vivienda que aspire a ser social e inclusiva.

En relación con la nueva letra f del apartado 2, es importante que la priorización en las actuaciones para garantizar una vivienda digna quede incorporado en los planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

ENMIENDA NÚM. 715

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 25

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo social de Vivienda

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo social de vivienda, indicado en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas, las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda **y entidades del tercer sector** que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

[...]

4. El fondo social de vivienda estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento, **en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector**, a las familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

[...]»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El papel de las entidades sociales es clave en la gestión de vivienda social y el acercamiento de los perfiles más vulnerables al acceso a vivienda digna. Por este motivo, proponemos que su papel se explicite dentro de la referencia a la colaboración público-privada.

ENMIENDA NÚM. 716

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 26

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.

Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector **de acción social**, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para incluir de forma específica las asociaciones del tercer sector de acción social.

ENMIENDA NÚM. 717

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 27

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor.

cve: BOCG-14-A-89-3

~~Sin perjuicio de cualesquiera otras que pueda determinar la legislación autonómica de vivienda y ordenación territorial y urbanística, los parques públicos de vivienda estarán integrados por:~~

~~a) Las viviendas dotacionales públicas.~~
~~b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.~~
~~c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.~~
~~d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.~~
~~e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.~~

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Los parques públicos de vivienda deben ser definidos y regulados por parte de las comunidades autónomas que son las que mantienen la competencia en materia de vivienda. De hecho, ya muchas comunidades autónomas, lo han venido realizando a lo largo de los últimos años. Establecer una regulación estatal al respecto menoscaba y limita la competencia autonómica en dicho ámbito.

ENMIENDA NÚM. 718

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 28

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 28. Criterios básicos de gestión del parque público de vivienda.~~

~~Para la gestión del parque público de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes podrán:~~

~~a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.~~
~~b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.~~
~~c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.»~~

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empleado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.° CE.

ENMIENDA NÚM. 719

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 29

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.~~

~~1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas.~~

~~2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones de las personas destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de cohesión social.~~

~~3. Las Administraciones Públicas competentes contarán con sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos de acuerdo con lo que se establezca la Administración competente en materia de vivienda. Todo ello con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda~~.»

JUSTIFICACIÓN

El texto incurre en flagrante invasión competencial autonómica, al menoscabar las competencias de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda, de acuerdo con el Estatut d'Autonomia de Catalunya, concretamente el artículo 137, que establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Asimismo, el enunciado normativo es coincidente o muy próximo al empicado por las leyes y disposiciones autonómicas o consiste en constantes remisiones a estas y a los instrumentos (autonómicos) de ordenación del territorio o (municipales) de planeamiento urbanístico. El resultado es la duplicación de

cve: BOCG-14-A-89-3

lo que unos y otros contemplan. No cabe duda de que la superposición y redundancia normativas casan mal con la función del artículo 149.1.1.º CE.

ENMIENDA NÚM. 720

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 29

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 29. Destino de los parques públicos de Vivienda

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, **y atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia.**

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones **socioeconómicas** de las personas, **hogares y unidades de convivencia** destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de **inclusión**, cohesión social **y asequibilidad.**

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Aunque entendemos que este artículo debería se suprimido por no respetar las competencias autonómicas, subsidiariamente en el caso que esto no se aceptase, y en coherencia con lo establecido en el artículo 14, la redacción debería explicitar que los parques públicos de vivienda deben destinarse prioritariamente a los grupos de especial vulnerabilidad —con especial atención a la presencia de NNAs— dentro de la categoría de personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

ENMIENDA NÚM. 721

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 30

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

1. Son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.

b) El de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, **en formatos accesibles (para personas con discapacidad, dificultades de comprensión, personas con escasa formación, entre otros casos)** que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.

2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, **objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme** lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que dentro de los derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, la información que reciban esté en formatos accesibles (para personas con discapacidad, dificultades de comprensión, personas con escasa formación, entre otros casos).

ENMIENDA NÚM. 722

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 30.4 y 5

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

«**4. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos. No estarán afectos los promotores y sus empleados, en el ejercicio de las competencias que les otorga el artículo 9 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.**

5. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

cve: BOCG-14-A-89-3

El Gobierno o las Comunidades autónomas que tengan asumidas las competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de consumidores y usuarios, crearán mediante reglamento, un registro obligatorio de agentes inmobiliarios. En cualquier caso, el acceso a los registros de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados se formalizará por medio de sus respectivos colegios, en los términos establecidos en los reglamentos de creación, teniendo en cuenta sus estatutos y demás normativa que les resulte de aplicación. También podrán cursar la inscripción para sus asociados, las asociaciones sectoriales.»

JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años una importante evolución y en un momento en que las nuevas tecnologías irrumpen en todos los ámbitos, el sector dedicado a la actividad mediadora en la transacción en el que la presencialidad ha sido hasta ahora su elemento más identificativo, resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a esa tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión.

Por dichas consideraciones, las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usuarios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector. De esta forma asimismo se complementa el artículo 3 de Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y se desarrolla y cumplimenta la obligación contenida en el apartado b) del mismo artículo. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere.

ENMIENDA NÚM. 723

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 32.1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 32. Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

1. Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

c) Hacer constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente.»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo pretendido en la modificación es la lucha contra el fraude fiscal, así como ofrecer mayor garantía y transparencia entre los diferentes operadores de dichas transacciones.

ENMIENDA NÚM. 724

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Al artículo 40.1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 40. Inversión en programas de política de vivienda.

1. Las Administraciones territoriales competentes en materia de vivienda deberán detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:

[...]

g) Programas de regeneración o renovación urbana, **especificando la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo programas de realojo**.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que en el detalle del presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda conste la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo los programas de realojo.

ENMIENDA NÚM. 725

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición adicional primera

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«~~Disposición adicional primera. Registro de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento~~

~~1. Para el desarrollo de lo previsto en esta ley, se creará un registro público de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la Disposición adicional segunda del Real Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.~~

~~2. Se promoverán los mecanismos, en coordinación con las comunidades autónomas, para disponer de la información veraz de los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar el adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley, y el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.~~»

JUSTIFICACIÓN

No se justifica la creación de un nuevo registro de contratos de arrendamiento cuando existen en la actualidad los registros de depósitos de fianzas por arrendamiento, así como la posibilidad de aplicar lo dispuesto en la Disposiciones adicionales segunda y sexta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Así mismo, hay que destacar que el CGPJ destaca en su informe «que la creación de un nuevo Registro de alquileres de contratos puede chocar de nuevo con las competencias autonómicas en materia contractual muy reforzadas tras la STC 132/2019 de 13 de noviembre.»

ENMIENDA NÚM. 726

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición adicional X. Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.**

El procedimiento al que se atendrá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención

cve: BOCG-14-A-89-3

Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por el Estado, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente.

ENMIENDA NÚM. 727

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición adicional X. Ayudas públicas directas a personas copropietarias con insuficiencia de recursos para costear la realización de obras y actuaciones de accesibilidad universal legalmente obligatorias.**

Las personas propietarias de viviendas sujetas a esta Ley con ingresos anuales por unidad familiar inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que vengan obligadas, según su artículo 10, a costear las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal dispondrán, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, de subvenciones y ayudas públicas directas por valor al menos del 80 por 100 de la cantidad que hayan de desembolsar para la realización de las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por el Estado, y

cve: BOCG-14-A-89-3

plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente.

ENMIENDA NÚM. 728

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional x. Desarrollo básico para la homologación de los agentes inmobiliarios

Uno. Los reglamentos de creación de los registros de homologación de los agentes inmobiliarios a que se refiere el artículo 30 deberán contener las condiciones de acceso, de formación, de actualización de conocimientos, de ejercicio de la actividad y detalle de obligaciones de naturaleza civil que deberán asumir frente a consumidores y usuarios. Serán de carácter obligatorio, de naturaleza administrativa y adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

Dos. Con carácter básico, los agentes inmobiliarios, para poder acceder al registro, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso deberá el agente responsable, persona física o jurídica, identificarse y acreditar una dirección física.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional requerida. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, al Consejero Delegado del Consejo de Administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es

cve: BOCG-14-A-89-3

preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por vía reglamentaria pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por vía reglamentaria, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público.

La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

Tres. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

Cuatro. El reglamento de los registros deberá concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Cinco. Los agentes inmobiliarios en el ejercicio de su actividad deberán:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato. En cualquier caso, antes de iniciar la prestación del servicio requerido, deberán suscribir nota de encargo con su comitente.

c) No podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo en la cual deben hacer constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza, incluidas las de naturaleza urbanística.

f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.

g) El precio de la oferta.

h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y no puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que las partes hayan sido debidamente informadas al respecto.

cve: BOCG-14-A-89-3

j) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

k) Los datos relativos al certificado de eficiencia energética.

d) Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien."

JUSTIFICACIÓN

El mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años una importante evolución y en un momento en que las nuevas tecnologías irrumpen en todos los ámbitos, el sector dedicado a la actividad mediadora en la transacción en el que la presencialidad ha sido hasta ahora su elemento más identificativo, resulta necesaria la incorporación de criterios de transparencia con el establecimiento de medidas a las que deben sujetarse los operadores dedicados a esa tipo de actividad, sin que ello suponga la regulación de ninguna profesión.

Por dichas consideraciones las personas físicas o jurídicas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción de bienes inmuebles deberán, en defensa de consumidores y usuarios, sujetarse, en el ejercicio de esa actividad, al cumplimiento de unos requisitos básicos que al mismo tiempo deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda deje de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, es indispensable disponer y crear registros de homologación de carácter obligatorio de los agentes inmobiliarios dedicados a la actividad de mediación en las transacciones inmobiliarias que se constituyen como instrumentos de garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector. De esta forma asimismo se complementa el artículo 3 de Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, y se desarrolla y cumplimenta la obligación contenida en el apartado b) del mismo artículo. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere. El incumplimiento de los requisitos básicos previstos requiere la incorporación del correspondiente régimen disciplinario, sin perjuicio de la remisión al régimen general de materia de consumidores y usuarios en lo que a las obligaciones de carácter contractual se refiere.

ENMIENDA NÚM. 729

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición transitoria única

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria única. Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Las viviendas que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, ~~salvo las condiciones previstas en la letra d) del apartado 1 del artículo 16 que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.~~

Las viviendas que formen parte de un parque público de vivienda se regirán por lo dispuesto en esta ley.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

La calificación definitiva de una vivienda protegida es el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio, de la citada vivienda.

La implantación de un régimen indefinido de protección de las viviendas protegidas ya calificadas supone una aplicación retroactiva que vulnera el principio de seguridad jurídica.

Es principio de nuestro Derecho la irretroactividad de la norma (artículo 2,3 Código Civil). El principio general es el de la interdicción de la retroactividad de la norma, es decir, la irretroactividad, la cual es solo aplicable a los derechos consolidados, integrados en el patrimonio de la persona, pero no es aplicable a los derechos pendientes, a los futuros, a los que estén condicionados o a las meras expectativas de derecho; en otras palabras, la retroactividad no puede dar lugar a una incidencia de la nueva Ley en los efectos jurídicos ya producidos en las situaciones o relaciones jurídicas anteriores, pero no en cuanto a la proyección de la nueva Ley en los efectos o derechos que surjan de esas situaciones o relaciones jurídicas anteriores, pero que se produzcan después de la entrada en vigor de la nueva Ley (STC 42/1986 EDJ 1986/42 y 129/1987 EDJ 1987/129).

Por lo tanto, respecto de las viviendas construidas al amparo de planes de vivienda y normativa previa, donde los promotores y compradores asumieron derechos y obligaciones concretos y tangibles, no cabe su vulneración mediante una retroactividad de la futura norma. Las reclamaciones patrimoniales serian lógicas y cuantiosas, pero lo más grave es el precedente, que marcaría de manera grave la pérdida de confianza que hay que tener en la legislación española.

En consecuencia, lo previsto en la letra d) del apartado 1 del artículo 16, solo debe afectar a las viviendas cuya calificación provisional fue concedida con posterioridad al 30 de octubre de 2015, fecha que entró en vigor el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ENMIENDA NÚM. 730

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.~~

~~La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:~~

~~Uno. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:~~

~~"Artículo 10. Prórroga del contrato.~~

~~1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.~~

~~2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar 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.~~

~~3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.”~~

~~Dos. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:~~

~~“6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:~~

~~a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.~~

~~b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.~~

~~c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.~~

~~d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.~~

~~7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.”~~

~~Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~"Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.~~

~~La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia."~~»

JUSTIFICACIÓN

La declaración de zonas tensionadas y la limitación de rentas y otras medidas para contener los precios resultan contraproducentes para la finalidad perseguida, y lo único que va a dar lugar es a una disminución significativa de la oferta de vivienda, e incremento de precios como ha sucedidos en todas las grandes ciudades europeas donde se han implementado medidas similares, que han fracasado rotundamente.

El apartado Uno introduce una ampliación directa del plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento, sobre todo para las personas jurídicas que actualmente tiene una duración de siete años con lo que pasaría a diez años; si se decide mantener esa ampliación, se debe equiparar el plazo al de las personas físicas (cinco años) con lo que se completarían 8 años, en ambos casos.

Respecto del apartado Dos de la Disposición final primera por el que se añade dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17 de la Ley 29/1994, la decisión de topar en un 10 por ciento el incremento de la renta respecto a la última del anterior contrato, carece de sentido, sobre todo cuando nos encontramos en un plazo de vigencia para el nuevo arrendamiento de cinco o siete años según condición del arrendador y a su vez que hay que tener en cuenta el incremento de costes de mantenimiento e impuestos que gravan las viviendas.

Por otro lado, también se presenta enmienda debido a que se trata de un proyecto de ley que, como se ha visto en Catalunya con la ya mencionada Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en materia de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, lejos de incrementar la oferta de pisos de alquiler, la va a reducir, pues la ley catalana ha provocado que constructores y promotores hayan dejado de ver el alquiler como una opción rentable y hayan anulado promociones previstas o las hayan destinado a la venta. Si comparamos las cifras de Barcelona del 2019 y 2020 con las del 2021, observamos como la oferta de vivienda se ha reducido un 42% respecto 2020 (efecto covid) y solo ha aumentado un 13% respecto 2019, comparado con una reducción del 22% respecto 2020 en Madrid y un incremento del 62% respecto 2019, una disminución del 14% en Palma de Mallorca respecto 2020 y un aumento del 64% respecto 2019, así como una reducción del 25% respecto 2020 en Sevilla y un 59% más respecto 2019.

ENMIENDA NÚM. 731

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final primera. Apartados tres, cuatro y cinco

De modificación.

Modificación de los siguientes artículos de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos: 27.4 y 36.5 y 37. El apartado tres pasa a ser el seis.

Texto que se propone:

«Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 27, redactado en los siguientes términos:

"~~4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registra de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendataria en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al paga o cumplimiento, y este no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.~~

~~El título aportado al procedimiento registral, junta con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado en el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.~~

~~Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.~~

4. Tratándose de arrendamientos inscritos o que constaren por nota marginal en el Registro de la Propiedad se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones o notas marginales de los arrendamientos urbanos de duración igual o inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de este. ni anotación de demanda relativa a dicho arrendamiento.

Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones o anotaciones de los demás arrendamientos urbanos. una vez que hayan transcurrido tres meses del plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato, ni anotación de demanda relativo a dicho arrendamiento.

La notificación fehaciente por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10, será título suficiente para la cancelación de la constancia registral del arrendamiento.

Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10, mediante notificación fehaciente por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y hayan transcurrido dos meses desde la comunicación electrónica en el domicilio señalado a efectos de notificaciones previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria por parte del Registrador competente y no existiere anotación de demanda relativo a dicho arrendamiento.

En aquellos casos en que el arrendador quiera resolver el contrato por falta de pago de la renta y el arrendatario hubiere abandonado la vivienda, podrá cancelarse la inscripción o nota marginal mediante notificación fehaciente por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de rescindir el contrato y hayan transcurrido cuatro meses desde la comunicación electrónica al arrendatario por parte del Registrador competente de la solicitud de cancelación realizada por el arrendador.

En este caso además se practicará comunicación por el Registrador al arrendatario en el propio inmueble arrendado conforme a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No se practicará la cancelación prevista en este supuesto si el arrendatario formulara su oposición.

Todas las notificaciones a que se refiere este artículo podrán ser realizadas por medios electrónicos.”

Cuatro. Se modifica el apartado 5 del artículo 36, redactado en los siguientes términos:

“5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

cve: BOCG-14-A-89-3

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

En el caso de arrendamiento inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad se comunicará la práctica del asiento, de forma electrónica, a la y al Ayuntamiento correspondiente a efectos de control de fianzas y de control de aplicación de bonificaciones en los casos en que proceda.”

Cinco. Se modifica el artículo 37, redactado en los siguientes términos:

“Artículo 37. Formalización del arrendamiento.

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Será título suficiente para hacer constar por nota marginal obligatoria la existencia del arrendamiento de vivienda y sus condiciones esenciales en el Registro de la Propiedad la instancia acompañada del contrato privado.

Se harán constar en este, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato, los medios de pago, la dirección electrónica señalada por las partes a efectos de notificaciones y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado. En todos los casos se hará constar en el contrato si el arrendamiento va a ser destinado o no a vivienda habitual del arrendatario.”»

JUSTIFICACIÓN

Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos en un doble orden de cuestiones, la relativa a las fianzas, y, con mayor intensidad para aprovechar todos los recursos informativos y estadísticos del CORPME, la relativa a la necesaria nota marginal de la existencia del arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 732

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final segunda. Uno.

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio: 7. Los siguientes apartados se renumeran.

Texto que se propone:

«Uno. Se modifica el artículo 7, que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 7. Rentas exentas.

[...]

a) Los rendimientos positivos del capital mobiliario procedentes de préstamos de capital a entidades sin ánimo de lucro para financiar el desarrollo de las actividades incluidas en su objeto social.”»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

El objetivo es que las entidades sin ánimo de lucro puedan obtener financiación para el desarrollo de su objeto social a través de la captación de fondos de personas particulares, concertando préstamos remunerados directamente con los prestamistas, sin intermediarios.

Esta propuesta tiene como objetivo canalizar la contribución de la sociedad civil con sensibilización social hacia el problema de la vivienda, y favorecer nuevas fórmulas de financiación del parque de vivienda asequible y social que gestionan las entidades sociales.

Esta enmienda va conjuntamente con la enmienda a la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito que se propone más abajo.

ENMIENDA NÚM. 733

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final segunda. Uno

De modificación.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio: 23.2

Texto que se propone:

«Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

"2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Que el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que esta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años **y, en el caso de personas con discapacidad, sin límite de edad**. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

[...]"»

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda para que se incluyan personas con discapacidad, con independencia de la edad que tengan.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 734

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final segunda. Dos (nuevo).

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio: 99. El apartado dos pasa a ser el tres.

Texto que se propone:

«Dos. Se modifica el artículo 99 que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 99. Obligación de practicar pagos a cuenta.

3. No se someterán a retención los rendimientos derivados de las letras del Tesoro y de la transmisión, canje o amortización de los valores de deuda pública que con anterioridad al 1 de enero de 1999 no estuvieran sujetas a retención. Reglamentariamente podrán excepcionarse de la retención o del ingreso a cuenta determinadas rentas.

Tampoco estará sujeto a retención o ingreso a cuenta el rendimiento derivado de la distribución de la prima de emisión de acciones o participaciones, o de la reducción de capital. Reglamentariamente podrá establecerse la obligación de practicar retención o ingreso a cuenta en estos supuestos.

No se someterá a la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que arrienden viviendas para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas.

[...]"»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable a los rendimientos de capital inmobiliario procedentes del arrendamiento de viviendas a entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas. Esta especial consideración facilitaría la captación de viviendas por las entidades sin ánimo de lucro, actualmente en desventaja competitiva frente al arrendamiento entre particulares, que podrían dotarse más fácilmente de recursos residenciales para el desarrollo de sus Programas y favorecer, por tanto, el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento. Actualmente, las organizaciones sin ánimo de lucro que tengan reconocidas la exención de IVA no pueden repercutir el IVA que abonan.

ENMIENDA NÚM. 735

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final tercera. Dos (nueva)

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: 74.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«**Dos. Se modifica el artículo 74 que queda redactado de la siguiente forma:**

"Artículo 74. Bonificaciones potestativas.

[...]

8. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que sean destinados a vivienda de las personas participantes de sus programas."»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos propietarios que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas. El objetivo es favorecer el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 736

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta. Uno (nuevo)

De adición.

Modificación del siguiente artículo del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: 2.5.

Texto que se propone:

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

«**Uno. Se modifica el concepto número 5 del artículo 2, que queda redactada del siguiente modo:**

"5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. ~~Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.~~"»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención

cve: BOCG-14-A-89-3

Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por el Estado, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente.

ENMIENDA NÚM. 737

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final cuarta

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Disposición final cuarta.—Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.~~

~~El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue:~~

~~Uno.—Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:~~

~~"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, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, 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 por ciento de la codificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes en materia de urbanismo arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes.~~

~~No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas 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.~~”»

JUSTIFICACIÓN

Se advierte de la inviabilidad económica de esta medida y de los graves problemas de técnica jurídica.

Conceptualmente no se puede aceptar la reserva de vivienda protegida en suelo urbano consolidado, y por lo tanto se deberían aclarar los conceptos técnicos utilizados para no provocar una confusión interpretativa de la modificación desde su nacimiento. Los puntos críticos serían:

1. Qué porcentaje de reserva para vivienda protegida en actuaciones de dotación y actuaciones edificatorias es el aplicable: a) el 10% previsto como mínimo para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o b) el 30% previsto como mínimo en actuaciones de urbanización. Esta aclaración es fundamental.
2. A qué responde el concepto de administraciones competentes en materia de urbanismo. Es decir, si podría establecer esta reserva tanto el Ayuntamiento como la Comunidad Autónoma, así como los mecanismos de compensación.
3. Si ese mecanismo de compensación se puede interpretar directamente establecido a través del derecho a ser indemnizado previsto en el artículo 48.b) del RDL 7/2015.

Obligar a reservar el 30% del aprovechamiento en todas las Unidades de Actuación, de dotación, y en todas las promociones edificatorias, también en suelo urbano consolidado (urbanizado), puede provocar la paralización del sector, sobre todo en suelos ya adquiridos por los promotores y ya financiados conforme a una clasificación y calificación urbanística.

ENMIENDA NÚM. 738

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta

De supresión.

Texto que se propone:

«~~Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.~~

~~La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:~~

~~Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:~~

~~“4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.”~~

~~Dos. Se modifican los apartados 1 bis y S del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~"1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad.~~

~~Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria.~~

~~Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto el desalojo de los ocupantes y la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer y sin perjuicio de lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este mismo artículo si ha sido posible la identificación del receptor de la notificación o demás ocupantes de la vivienda.~~

~~Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda."~~

~~"5. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.~~

~~Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones competentes, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.~~

~~En caso de que estas Administraciones públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.~~

~~De no recibirse respuesta en dicho plazo, se reiterará el oficio otorgando cinco días adicionales y requiriendo la identificación de la persona responsable de emitir el informe solicitado.~~

~~Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el Letrado de la Administración de Justicia dará cuenta inmediata al tribunal y asimismo dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas."~~

~~"6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.~~

~~Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzará ésta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites."~~

~~"7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.~~

~~A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:~~

~~a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).~~

~~b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.~~

~~c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.~~

~~d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.~~

~~A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.”~~

~~Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue:~~

~~“4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.~~

~~No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.”~~

~~Cuatro. Se incorpora una nueva Disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:~~

~~“Disposición adicional séptima.~~

~~En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.~~

~~Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.”»~~

JUSTIFICACIÓN

Todas las medidas incluidas en la disposición conllevan una dilación añadida a la ya garantista normativa existente para la protección de los arrendatarios en situación vulnerable. Son medidas que restan seguridad jurídica a la figura del arrendamiento y, por ello, en la práctica va a suponer una retirada de viviendas en el mercado y un incremento de precios.

En particular, no parece lógico, que cuando el propio demandado no alegue situación de vulnerabilidad, se tenga que comunicar de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones competentes, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad. Puede suponer incluso una intromisión en los derechos de la persona afectada, que no ha solicitado ni alegado esta situación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Por otro lado, en cuanto a los criterios para apreciarse la situación de vulnerabilidad y al efecto del cómputo de la renta, no se deben considerar los gastos de telecomunicaciones, en la misma línea y por la misma razón alegada en otros aspectos de la Ley respecto de los conceptos a considerar.

ENMIENDA NÚM. 739

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta. Dos

De modificación.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: 441.5.

Texto que se propone:

«Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

[…]

"5. En los casos de los números 1.0, 2.0, 4.0 y 7.0 del apartado 1 del artículo 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones **autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social**, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.

[...]"»

JUSTIFICACIÓN

Subsidiaria de la enmienda anterior. Esta propuesta obedece a la necesidad de establecer de forma específica un canal de coordinación y comunicación entre los Juzgados y Tribunales y la administración autonómica competente en materia de vivienda, que es quien tiene la competencia en la adjudicación de vivienda pública.

740

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta. Dos

cve: BOCG-14-A-89-3

De modificación.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: 441.7.

Texto que se propone:

«Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

[...]

"7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental **o en el caso de cada hijo con discapacidad.**

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar **o personas en situación de dependencia a cargo**.

[...]"»

JUSTIFICACIÓN

Subsidiaria de la enmienda anterior. Se propone esta enmienda para que en el cálculo de la situación de vulnerabilidad se tenga en cuenta si en la vivienda viven hijos con discapacidad o personas en situación de dependencia a cargo.

ENMIENDA NÚM. 741

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

A la Disposición final quinta. Dos y tres

De modificación.

Modificación de los siguientes artículos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: 441 y 549

Texto que se propone:

«Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados **1 ter**, 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

"1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella que se tramite según lo previsto en el artículo 250.1.4.º, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquella. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de

cve: BOCG-14-A-89-3

comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión a trámite de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella**, certificación del Registro** que justifique su situación posesoria.

1 ter. En el requerimiento de pago al demandado deberá acompañarse certificación del Registro de la Propiedad emitida al efecto, en la que conste haberse notificado copia de dicha certificación a la Administración competente para apreciar la posible situación de vulnerabilidad del demandado. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente a los efectos de proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 del presente artículo."

[...]

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado como sigue:

"4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos. No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados **1 ter**, 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta Ley."»

JUSTIFICACIÓN

En el Estado en los años 2019, 2020 y 2021 de emitieron 64.677 certificaciones para procedimientos de ejecución hipotecaria por los Registros de la Propiedad. Es previsible que, con la situación actual haya un gran sector de población que se sitúe en una situación de vulnerabilidad y que los procedimientos por desahucio se incrementen en el futuro, (aun con las medidas de moratorias, tanto en el ámbito del crédito hipotecario como de arrendamientos y aun con la paralización temporal de los desahucios).

La necesidad de la norma estriba en la premura del diagnóstico por parte de la administración competente a través de la remisión de la certificación por parte del registrador. El conocimiento de los servicios sociales se anticipa hasta el momento de la pretensión de la demanda. El poder realizar un diagnóstico precoz de la situación de un deudor en procedimientos de desahucio es vital para una sociedad que ya ha visto las nefastas consecuencias que las situaciones de desinformación en los mismos pueden producir. Orienta los procesos desde un principio, en cuanto a la especial normativa protectora aplicable a los mismos con la consiguiente reducción de costes, tiempo y recursos, junto con los beneficios añadidos de una correcta administración de justicia, aportando seguridad jurídica de forma preventiva.

La redacción original del Proyecto de Ley produce una paralización del procedimiento con dilaciones en la justicia, así como un farragoso trámite que ya fue declarado un fracaso tras la modificación operada en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Ya que el deber de información por los Letrados de la Administración de Justicia no se puede realizar en contra de una norma de rango superior como es la Ley Orgánica de Protección de datos.

El propio informe del CGPJ califica esta redacción en su considerando 127 como farragosa, susceptible de no pocos conflictos y descoordinado con el lanzamiento derivado de las ejecuciones hipotecarias. Habla de numerosos plazos, oportunas comunicaciones, plazos de gracia, tiempos muertos y dilaciones adicionales que provocarán la desincentivación de la puesta en el mercado de viviendas de alquiler.

De gran interés resulta también el voto particular concurrente de dos Vocales del Consejo en el que tras exponer detalladamente los convenios que ha celebrado con numerosas comunidades autónomas en los cuales se encuentran con la limitación de la protección de datos enunciada anteriormente, declaran coincidir con el informe que no se va a solventar la problemática ejecutiva planteada en estos casos.

Así la reforma propuesta da cumplimiento por fin a la orden del Comité DESC de Naciones Unidas de 20 de junio de 2017, que instaban al Estado, entre otros aspectos, a asegurar que su legislación adoptara las medidas necesarias para superar los problemas de la falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio de la vivienda habitual cuando afecta a hogares especialmente vulnerables.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 742

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición final (nueva)

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal: 10 y 17.

Texto que se propone:

«Disposición final X. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, queda modificada como sigue:

Uno. La letra b) del apartado 1 del artículo 10 queda redactada en los siguientes términos:

"b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar ~~los ajustes razonables en materia de~~ **la accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior** ~~siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumida par quienes las hayan requerido~~.

~~También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso almacenen el 75% del imparte de las mismas.~~»

Dos. El apartado 2 del artículo 17, queda redactado en los siguientes términos:

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de persona s con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, ~~que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación~~ **presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo.**

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, ~~aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.~~

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación

cve: BOCG-14-A-89-3

concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.”»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por el Estado, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente.

ENMIENDA NÚM. 743

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición final (nueva)

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido: 20.Uno. 23.º

Texto que se propone:

«Disposición final X. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Ley 37/ 1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

"23.º los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.

Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.

b) los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, e a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades o al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus programas en el desarrollo de los mismos. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos.

La exención no comprenderá:

a') Los arrendamientos de terrenos para estacionamientos de vehículos.

b') los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.

c') Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.

d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.

e') los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.

g') los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la ley de Arrendamientos Urbanos.

h') la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a'), b'), c'), e') yf') anteriores.

j') la constitución o transmisión de derechos reales de superficie."»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos/as arrendadores que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas.

ENMIENDA NÚM. 744

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición final (nueva)

De adición.

Modificación del siguiente artículo de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito: 3.1

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Disposición final X. Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, queda modificada como sigue:

"Artículo 3. Reserva de actividad y denominación.

1. Queda reservada a las entidades de crédito que hayan obtenido la preceptiva autorización y se hallen inscritas en el correspondiente registro, la captación de fondos reembolsables del público, cualquiera que sea su destino, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas.

No obstante lo anterior, las entidades sin ánimo de lucro podrán realizar captación al público de fondos reembolsables, en forma de préstamos, para la ejecución de sus programas. Las entidades y los préstamos ofrecidos reunirán los requisitos establecidos en los artículos. 74, 75 y 76 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial."»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo es que las entidades sin ánimo de lucro puedan obtener financiación para el desarrollo de su objeto social a través de la captación de fondos de personas particulares, concertando préstamos remunerados directamente con los prestamistas, sin intermediarios.

Esta propuesta tiene como objetivo canalizar la contribución de la sociedad civil con sensibilización social hacia el problema de la vivienda, y favorecer nuevas fórmulas de financiación del parque de vivienda asequible y social que gestionan las entidades sociales.

Esta enmienda va conjuntamente con la enmienda de modificación del artículo 7 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

ENMIENDA NÚM. 745

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición final (nueva)

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición final X. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.**

El Gobierno elaborará y aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley y previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no

cve: BOCG-14-A-89-3

poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por el estado, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente.

ENMIENDA NÚM. 746

Ferran Bel Accensi
(Grupo Parlamentario Plural)

Disposición final X (nueva)

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Final X (nueva). Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Se introduce una Disposición adicional décimo tercera en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con la siguiente redacción:

"Disposición adicional décimo tercera.

Los créditos inmobiliarios concedidos de conformidad a lo establecido en la presente Ley, a personas que tengan declarado administrativamente un grado de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que tengan como garantía un derecho real de anticresis, cuyo importe se destine, principalmente, a financiar el coste de los cuidados de una persona dependiente, y que la vivienda garante vaya destinada al mercado de alquiler, tendrán el mismo tratamiento que la hipoteca inversa con respecto al Impuesto sobre actos jurídicos documentados, aranceles notariales y registrales, en los términos establecidos por la Disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y

cve: BOCG-14-A-89-3

otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

En la escritura pública de crédito deberá constar el destino del crédito y el compromiso del acreditado de destinar los fondos recibidos a satisfacer principalmente los costes de estancia en una residencia de mayores u otros costes asistenciales domiciliarios, además del compromiso de destinar la vivienda gravada con anticresis al mercado de alquiler.

El mismo régimen se aplicará también a la cancelación de los créditos con garantía de anticresis que reúnan los requisitos del párrafo anterior."»

JUSTIFICACIÓN

La disposición adicional séptima de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, dispone que, a fin de facilitar la cofinanciación por los beneficiarios de los servicios que se establecen en la Ley, se promoverá la regulación del tratamiento fiscal de los instrumentos privados de cobertura de la dependencia.

Hacer líquido el valor de las viviendas mediante nuevas fórmulas financieras puede contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tienen España y la mayoría de países desarrollados: la necesidad de incrementar las rentas durante los últimos años de la vida. El sistema de anticipo de alquileres mediante un crédito con garantía de anticresis es una fórmula que permite hacer frente al pago de las necesidades asistenciales de las personas dependientes y permite amortizar el crédito con los rendimientos netos que producen las viviendas garantes, propiedad de las personas mayores o de su entorno familiar.

En alguna de las formulaciones actuales se puede, además, proteger el patrimonio de la persona mayor si junto al sistema de anticipo de alquileres, los acreedores renuncian a la ejecución de la vivienda y limitan la recuperación de la deuda, exclusivamente a la obtención de alquileres, incrementando el parque de viviendas en alquiler.

Los alquileres presentes y futuros que producen dichas viviendas sirven de garantía y de instrumento de pago de los créditos y así se consigue aumentar la renta de las personas mayores y ofrecen un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales.

La posibilidad de anticipar las rentas futuras de las viviendas y destinarlas a satisfacer las necesidades de la dependencia tiene el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar de las personas mayores y sus familias que pueden hacer frente a los costes económicos sobrevenidos de los cuidados de la persona mayor dependiente.

Con el objetivo de reducir las cargas impositivas y los costes de la instrumentación jurídica a las personas dependientes y sus familias cuando obtienen liquidez de sus inmuebles en propiedad, les serán también de aplicación las mejoras del tratamiento impositivo y arancelario establecido para las hipotecas inversas.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Ciudadanos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Edmundo Bal Francés,** Portavoz del Grupo Parlamentario Ciudadanos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 747

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Objeto de la ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes ~~constitucionales~~ relacionados con la vivienda, **así como promover el acceso** a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

2. ~~Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación de la función social de la vivienda, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias.~~

3. Para cumplir con el objeto definido en **el apartado anterior**, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

Para ello, y en el marco de la consecución de los fines establecidos en el artículo siguiente, se favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda.

4. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a la información, las garantías y las responsabilidades en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 748

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Capítulo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 25 bis. Línea de préstamos a jóvenes para la adquisición de viviendas.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Se crea una línea de préstamos a jóvenes para la adquisición de viviendas, a través del Instituto de Crédito Oficial, con las siguientes características:

a) Se trata de un crédito finalista para la adquisición de una primera vivienda en propiedad.
b) El crédito no tendrá interés.
c) Son elegibles las personas con edad igual o inferior a 35 años que no posean ya una vivienda en propiedad.
d) El importe del crédito podrá ser de hasta el 20% del valor de la vivienda que se vaya a adquirir, con un límite máximo de 100.000 euros.
e) La devolución del crédito se realizará junto con la liquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el plazo y términos que se acuerden.

2. Se habilita al Gobierno a aprobar cuantas normas reglamentarias de desarrollo sean necesarias para la implementación del Sistema público de préstamos de ayuda la adquisición de viviendas.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 749

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional nueva.

En el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en colaboración con las comunidades autónomas, a través de la Conferencia Sectorial de Vivienda, un mapa interactivo de Viviendas de Protección Oficial destinadas a venta o alquiler social en España.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 750

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Disposición final (nueva). Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

cve: BOCG-14-A-89-3

La letra a) de subapartado décimo del apartado segundo del artículo 91 queda redactada en los siguientes términos:

«a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular o para el alquiler como vivienda habitual.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 751

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones finales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Disposición final (nueva). Modificación de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Se añade un nuevo apartado al artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, con la siguiente redacción:

«(Nuevo). Los inmuebles que hubieran sido cedidos por el propietario a una administración autonómica o local, mediante un contrato de usufructo, para su puesta en el mercado a través de alquiler protegido.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 752

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones transitorias nuevas

De adición.

Texto que se propone:

Disposición transitoria (nueva). Sobre la fianza hasta la creación del Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social.

Hasta la entrada en vigor de Fondo de Garantía ante impagos de la renta del alquiler y el desarrollo reglamentario del seguro de viviendas arrendas previsto en el artículo (nuevo), será aplicable lo siguiente en lo relativo a la fianza:

«Artículo 36. Fianza.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza a través de medios electrónicos en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, 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. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza 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.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. 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 colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 753

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 2

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 754

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 5

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 755

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

«~~e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el Título II de esta ley.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 756

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«~~La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, establecida por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesaridad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 757

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«~~d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50%,~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 758

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

«~~e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.~~»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 759

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 17

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 760

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 18

De supresión.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 761

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al Título III

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 762

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final cuarta

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 763

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final tercera

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 764

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del **Índice Nacional de Vivienda en Alquiler** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el **Índice de Garantía de Competitividad** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 765

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo)**.** El apartado quinto del artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

«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, siempre que se determine de inicio que, en el caso de discrepancias en el valor de las obras realizadas en relación con la renta no satisfecha, las partes estarán a la decisión de un perito dirimente. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 766

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). El apartado tercero y cuarto del artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

«3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago, este se podrá hacer en efectivo.

4. En defecto de pacto expreso, el arrendatario queda obligado a entregar al arrendador el justificante de transferencia bancaria relativo al pago de la renta mensual.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 767

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). El apartado segundo del artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

«2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

En los inmuebles destinados a vivienda, el pago también se realizará de forma mensual y habrá de efectuarse en los diez días primeros días del mes.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 768

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). Se añade un nuevo artículo al Capítulo I del Título II con la siguiente redacción:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Artículo (Nuevo). Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social.

1. Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social tendrá como finalidad cubrir la renta del alquiler de aquellas personas que habiendo formalizado un contrato de arrendamiento y no pudieran hacer frente a los pagos de la renta debido a una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.
2. El Fondo cubrirá total o parcialmente las rentas del alquiler de las personas que se encontraran en situación de vulnerabilidad económica en función de los ingresos de la unidad familiar, la renta hipotecaria o de alquiler, en los términos y con las condiciones que se determinen reglamentariamente.
3. La acreditación de la situación de vulnerabilidad económica la realizarán los servicios sociales de las administraciones competentes o por los tribunales en los términos previstos en el artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
4. El Fondo se financiará a través de las aportaciones de las entidades crediticias, los arrendadores, los deudores hipotecarios y los arrendadores, en los términos que se determinen reglamentariamente.
5. Las solicitudes de concesión de las ayudas previstas en este fondo se articularán a través de los organismos que determinen las comunidades autónomas.
6. El Estado y las comunidades autónomas articularan los mecanismos necesarios para garantizar la máxima agilidad en el reconocimiento de las ayudas previstas en este artículo, así como el pago de la misma.
7. El arrendador o entidades crediticias tendrá derecho a recibir esta ayuda desde el momento en que se acredite que el arrendatario o propietario de la vivienda, debido a la situación de vulnerabilidad económica, dejo de hacer frente a sus obligaciones en el pago de la renta.
8. El arrendador podrá beneficiarse de esta ayuda hasta el momento en el que las administraciones públicas ofrezcan una alternativa habitacional a la unidad familiar en situación de vulnerabilidad económica o varíen las causes que dieron lugar a dicha condición.*»*

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 769

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). Se añade un nuevo artículo al Capítulo I del Título II con la siguiente redacción:

«**Artículo (Nuevo). Obligación de asegurar la vivienda arrendada.**

1. Todo propietario de una vivienda estará obligado a suscribir y mantener en vigor un contrato de seguro por cada inmueble de su propiedad que sea arrendado.
2. El Gobierno, en los términos que determine reglamentariamente, establecerá el ámbito material, las exclusiones y los límites cuantitativos del seguro de viviendas alquiladas, así como las repercusiones por el incumplimiento de la obligación del propietario de asegurar el inmueble.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 770

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 16

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

[...]

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, ~~que como mínimo deberá ser de 30 años.~~

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 771

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Al artículo 30

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:

[...]

(Nueva). El de conocer, en los términos que se determinen reglamentariamente, los gastos generales que asume el arrendador de la vivienda en la que reside, así como las

cve: BOCG-14-A-89-3

deducciones a las que tiene derecho el arrendador por arrendar el inmueble. Se entenderán por gastos generales los relativos a impuestos directos, indirectos y tasas sobre el inmueble arrendado.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 772

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones adicionales nuevas

De adición.

Texto que se propone:

«**Disposición adicional (nueva). Creación del Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social.**

1. En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno de España creará Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social. Este fondo tendrá por finalidad resarcir económicamente a las entidades crediticias o arrendadores cuyos inquilinos, debido a una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, no puedan hacer frente al pago de la renta durante el tiempo en que las Administraciones públicas garantizan una alternativa habitacional a la unidad familiar.

2. Podrán beneficiarse de los créditos del Fondo aquellas entidades crediticias o arrendadores cuyos deudores hipotecarios o inquilinos no pudieran hacer frente al pago de la renta del alquiler debido a su situación de vulnerabilidad económica, en aquellos supuestos que se determinen reglamentariamente.

3. El Fondo cubrirá total o parcialmente la renta del alquiler del arrendatario en función de los ingresos de la unidad familiar, en las cantidades y condiciones que se fijen reglamentariamente.

4. El Fondo se dotará inicialmente a cargo de los créditos de los Presupuestos Generales del Estado. El Gobierno de España determinara reglamentariamente la forma y cantidad en la que las entidades crediticias, arrendadores, deudores hipotecarios y arrendatarios deberán contribuir a su sostenimiento para garantizar la suficiencia económica del Fondo.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 773

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición adicional primera

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

~~Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:~~

«~~Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.~~

~~La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez transcurridos dieciocho meses desde la entrada en vigor de la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia~~.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 774

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

~~Dos. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:~~

~~«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato solo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:~~

~~a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.~~

~~b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.~~

~~c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.~~

~~d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.~~

~~7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea una persona jurídica gran tenedor~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~de acuerdo con la definición establecida en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»~~

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 775

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo)**.** El apartado primero del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las partes podrán pactar que 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, sean a cargo del arrendatario.

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.

Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando el arrendatario sea persona física.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 776

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final primera

De modificación.

Texto que se propone:

(Nuevo). El apartado tercero del artículo 36 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 36. Fianza en el arrendamiento de inmuebles para uso distinto del de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

1. **A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza, que se abonará a través de medios electrónicos, en cantidad equivalente a dos mensualidades en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.**

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, 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. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza 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.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. 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 colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 777

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

«**2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:**

a) En un 90 por ciento cuando el propietario de la vivienda la hubiera cedido a una administración autonómica o local, mediante un contrato de usufructo, para su puesta en el mercado a través de alquiler protegido.

b) En un 80 ciento cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo inferiores a 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. Cuando existan varios arrendatarios de una

cve: BOCG-14-A-89-3

misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda.

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos del apartado anterior, se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1.º El arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda.

2.º La vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 30 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones solo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento.

Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.*»*

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Se fomenta especialmente el arrendamiento para jóvenes.

ENMIENDA NÚM. 778

Grupo Parlamentario Ciudadanos

A la Disposición final quinta

De modificación

Texto que se propone:

Dos. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

«[...]

7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

cve: BOCG-14-A-89-3

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Constatada la situación de vulnerabilidad social de la unidad familiar por parte del tribunal, la administración competente iniciará de oficio la tramitación del procedimiento para reconocer al arrendador de la vivienda o a la entidad crediticia el acceso a las ayudas del Fondo de Garantía para garantizar el derecho a una vivienda para las personas en situación de vulnerabilidad social, siempre que cumplan con los requisitos que se determinen reglamentariamente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 779

Grupo Parlamentario Ciudadanos

Disposiciones adicionales nuevas

De adición

Texto que se propone:

«Disposición adicional [Nueva]. Programa de colaboración público-privada para la puesta a disposición de viviendas titularidad de grandes tenedores.

1. En el marco de los acuerdos de colaboración público-privada a que se refiere el artículo 25 de esta ley, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en colaboración con las Comunidades Autónomas y a través de los instrumentos de actuación del Estado en política de vivienda previstos en el artículo 24, impulsará un nuevo programa para fomentar e incentivar la puesta a disposición de viviendas de determinados grandes tenedores para su alquiler como vivienda asequible o social denominado “Programa de colaboración público- privada para la puesta a disposición de viviendas titularidad de grandes tenedores”.

2. Para ello, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en colaboración con las Comunidades Autónomas, celebrará una o varias convocatorias públicas, de concurrencia

cve: BOCG-14-A-89-3

voluntaria, dirigidas particularmente a grandes tenedores con probada experiencia en el ámbito del alquiler de viviendas, para conseguir la cesión del uso de grandes parques de viviendas de su propiedad, especialmente de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas irregularmente por carecer sus ocupantes de título jurídico habilitante.

3. La puesta a disposición de las viviendas, mediante la cesión de su derecho de uso, deberá efectuarse a largo plazo, por un mínimo de veinticinco años, y será retribuida tomando como base los valores económicos que correspondan con arreglo al Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, a que se refiere la Disposición adicional segunda, apartado 1, del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, cuya actualización anual estará limitada a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).

La compensación por la cesión del derecho de uso de las viviendas prevista en el párrafo anterior será progresivamente ajustada a la baja en función del número de viviendas finalmente movilizadas en cada una de las convocatorias, hasta un máximo del veinte por ciento por debajo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, de tal modo que se incentive a los grandes tenedores a poner a disposición el mayor número de viviendas posible.

4. Correrá a cargo de la administración pública los gastos de mantenimiento de las viviendas cedidas y el pago de las tasas, impuestos y tributos correspondientes, sin perjuicio de que dichos costes puedan ser repercutidos, total o parcialmente, a los arrendatarios y beneficiarios últimos de las viviendas.

5. La gestión de las viviendas objeto de cesión podrá ser contratada a las entidades cedentes, o a empresas vinculadas a estas, en los términos y condiciones que, en su caso, acuerden con la administración pública competente.»

JUSTIFICACIÓN

La colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda es un elemento absolutamente esencial de la política de vivienda.»

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El Grupo Parlamentario Mixto al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Carlos García Adanero,** Portavoz adjunto del Grupo Parlamentario Mixto y Diputado del Grupo Parlamentario Mixto (NA+)**.—Sergio Sayas López,** Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto (NA+).

ENMIENDA NÚM. 780

Carlos García Adanero
Sergio Sayas López
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Disposición final sexta

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición final sexta. Títulos competenciales **y aplicación.**

cve: BOCG-14-A-89-3

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 149.1.1.ª y 13.ª de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:

a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.8.ª CE atribuye al Estado en materia de legislación civil.

b) El artículo 5 y la disposición final quinta que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.ª CE atribuye al Estado en materia de legislación procesal.

c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

3. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.

4. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, allí donde existan, ~~así como~~ del ~~los~~ régimen ~~es~~ tributario ~~s~~ foral ~~es~~ de concierto en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y **, del régimen tributario foral de convenio económico en vigor y de lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, en la Comunidad Foral de Navarra.»**

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El Grupo Parlamentario Republicano, a instancia de la diputada Pilar Vallugera i Balañà, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Pilar Vallugera Balañà,** Diputada del Grupo Parlamentario Republicano.—**Gabriel Rufián Romero,** Portavoz del Grupo Parlamentario Republicano.

ENMIENDA NÚM. 781

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 3

De modificación.

Texto que se propone:

«Se añade un nuevo punto en letra f) del artículo 3. Definiciones, que quedaría redactada de la manera siguiente:

1.° 1 Vivienda social de emergencia: conteniendo las características generales de la vivienda social, la vivienda social de emergencia será vivienda de titularidad pública destinada de forma temporal a acoger a personas u hogares en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Incluir, dentro de la definición de vivienda social, la vivienda social de emergencia. Dada la especial situación de vulnerabilidad de las personas y familias que sufren la pérdida de su hogar junto con otras situaciones de imposibilidad de acceso a una vivienda digna y adecuada, y la necesidad temporal de afrontar con urgencia la prevención de situaciones de calle.

ENMIENDA NÚM. 782

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 19

De adición.

Texto que se propone:

«3. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda para incrementar el parque de vivienda destinado a políticas sociales, en especial el destinado a alquiler, así como evitar la exclusión residencial.

4. Con esta finalidad, los grandes tenedores de vivienda estarán obligados a destinar al alquiler social de forma estable y continuada, en la forma que se determinará en la normativa de la Comunidad Autónoma correspondiente, un porcentaje mínimo, no inferior al 30%, del parque de viviendas que sean de su titularidad. Alternativamente, podrán sustituir total o parcialmente esta obligación por la cesión de las viviendas en favor de las administraciones competentes para su gestión por parte de estas últimas para alquiler social, por un periodo de tiempo que se determinará por las Administraciones competentes, tras una negociación con todas las partes interesadas, propietarios, inquilinos y sociedad civil.

5. En el supuesto de personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda con participación de capital de origen público, la obligación porcentual de destino al alquiler social establecida en el número anterior se incrementará proporcionalmente a la presencia de capital público en la sociedad. En el supuesto específico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la obligación de destino de viviendas al alquiler social será en todo caso, como mínimo, del 75%.»

JUSTIFICACIÓN

Se establece la obligación de colaboración de los grandes tenedores de vivienda con las administración territoriales competentes.

ENMIENDA NÚM. 783

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 1.2

De adición.

Texto que se propone:

«2. Todas las personas podrán exigir, tanto ante los órganos administrativos como en los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente, el cumplimiento efectivo de la normativa de la

cve: BOCG-14-A-89-3

presente ley, así como de las disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.

La Administración General del Estado adoptará las medidas necesarias de ampliación de los parques públicos de vivienda, que serán gestionados por las administraciones competentes, para garantizar la puesta a disposición de la ciudadanía que lo requiera de una primera vivienda o alojamiento habitacional digno, adecuado y asequible, ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso, o de cualquier otra fórmula legal de tenencia temporal, concretándose esta medida en cada ejercicio presupuestario.»

JUSTIFICACIÓN

Para la garantía de la aplicabilidad del derecho a la vivienda digna resulta imprescindible la implicación presupuestaria de la Administración General del Estado.

ENMIENDA NÚM. 784

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 10.1.c

De modificación.

Texto que se propone:

«a) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando este sea legalmente exigible.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 785

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 12.1

De modificación.

Texto que se propone:

«El Estado para promover el derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda llevará a cabo con las administraciones competentes la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de garantizar el acceso a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos que presenten dificultades para disfrutar de tales derechos.»

JUSTIFICACIÓN

El objetivo de las actuaciones públicas debe ser tan ambicioso como la garantía del derecho a una vivienda digna.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 786

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24.2.f

De adición.

Texto que se propone:

«f) Priorizar en las actuaciones el garantizar una vivienda adecuada, digna e inclusiva para personas en situación de mayor vulnerabilidad social y en emergencia habitacional.»

JUSTIFICACIÓN

Resulta necesario establecer mandatos a la actuación de la Administración General del Estado por medio de los planes estatales en materia de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 787

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 11.2

De modificación.

Texto que se propone:

«2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda y también, si hubiere lugar, a la Administración de Justicia la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, procediendo (suprimiendo la palabra habilitando) a adoptar, de oficio ó a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas preventivas, cautelares y/o sancionadoras prevea tanto la legislación de ordenación territorial como la urbanística, la de vivienda y la de Derecho Civil, conducentes a impedir la eventual persistencia en un ejercicio antisocial de la función social que comporta el derecho de propiedad a la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

Obtener mayor precisión y coherencia con los objetivos perseguidos por esta ley en cuanto a la plena efectividad y protección de la norma y sus postulados de reconocimiento de la función social de la vivienda, y en concreto en referencia al contenido del derecho de la propiedad de la vivienda, que es de lo que trata este artículo 11; y para lo cual los diferentes sectores de nuestro ordenamiento jurídico, también el Derecho civil, prevén las respuestas precisas que aquel ha de poner en marcha o reaccionar ante el supuesto de un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 788

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 14.1

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas y las unidades familiares que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad desinstitucionalizadas y a los menores tutelados que dejen de serlo.»

JUSTIFICACIÓN

Imprescindible tener en cuenta no solo a la persona, desde su individualidad, sino también contemplar y acoger el concepto de unidad familiar en estas situaciones. Como un elemento activo, cambiante y formado por diferentes sistemas individuales que interactúan entre sí, y que de forma sistémica va evolucionando.

Es importante añadir este concepto puesto que dentro de él nos encontramos diferentes situaciones que han de ser tenidas especialmente en cuenta a la hora de atender e incidir en los asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados tal y como dispone el artículo.

ENMIENDA NÚM. 789

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 18.2.e)

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 18. Se añade el apartado 2 e):

“e) Las administraciones locales podrán instar a las Comunidades Autónomas a regular un área de mercado tensionado de vivienda, cuya extensión final podrá circunscribirse al municipio o a varios municipios colindantes. En ausencia de normativa reguladora autonómica y en aras de la cohesión social y del desarrollo urbano sostenible, las administraciones locales podrán transitoriamente promover la declaración excepcional de zona regulada dentro de sus límites municipales, siempre que exista riesgo cuantificable de población excluida y se comunique a los Comunidad Autónoma para su supervisión y coordinación. Esta potestad supletoria se agotará una vez se ejerza ya esa función por otra Administración, salvo que sus normas reguladoras atribuyan o permitan dicha potestad, o parte de ella, a las entidades locales.”»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario facilitar a las autoridades locales el poder declarar zonas tensionadas y poder actuar sobre el mercado de alquiler bajo su competencia.

ENMIENDA NÚM. 790

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24.1

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

«Artículo 24. 1 Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Modificación del apartado 1 del artículo 24 que quedaría redactado del modo siguiente:

1. Los instrumentos básicos de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Estos planes en coordinación con las demás estrategias estatales, incluirán una planificación plurianual, que incorporará en cada programa medidas de fomento para dar solución habitacional a colectivos vulnerables.

Especialmente, se desarrollará un programa específico para dar solución urgente a situaciones de emergencia habitacional motivadas por pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda. Del mismo modo, estos planes incluirán medidas relativas a financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privadas que permitan crean un fondo social de vivienda o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido.»

JUSTIFICACIÓN

La política habitacional española ha tenido como tónica el dar la espalda al derecho constitucionalmente establecido del acceso a una vivienda digna y se ha organizado en torno al mercado, lo que ha provocado que esta no haya sido accesible para muchas personas, las más vulnerables, dando lugar a una situación de emergencia habitacional.

Los datos tienen cientos de miles de nombres propios, por ello los Planes y los Programas derivados de citados planes, deben poner su foco principal en dar solución habitacional a las personas más vulnerables, personas que han sido invisibilizadas y que incluso en tiempos de bonanza económica estaban en situación de exclusión habitacional y social. Los Planes estatales de vivienda y, por tanto, sus programas deben promover y apoyar de manera prioritaria entre sus actuaciones la solución habitacional de los colectivos más vulnerables.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su artículo 11 establece: El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada y una mejora continuada de las condiciones de existencia. El Estado español como gobierno que ha firmado y ratificado el Pacto debe desarrollar políticas que garanticen este derecho, priorizando la atención a los grupos más vulnerables. En el mismo sentido, el Convenio Europeo de Derechos Humanos y Libertades Fundamentales, como la Carta Social Europea Revisada, así como el Tratado de Lisboa y la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

ENMIENDA NÚM. 791

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24.2

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone dar nueva redacción a la letra b) del apartado 2 del artículo 24 del Proyecto de Ley, que quedaría así:

«Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

cve: BOCG-14-A-89-3

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

[...]

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, la accesibilidad universal y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.»

JUSTIFICACIÓN

Debe incluirse la mención expresa a la accesibilidad universal como una de las actuaciones que forma parte de los Planes estatales en materia de vivienda, ya que su omisión invisibilizaría este objetivo fundamental de toda política pública de vivienda que aspire a ser social e inclusiva.

ENMIENDA NÚM. 792

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24.2.a

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo 24. 2.a) Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Adición de un nuevo apartado a) del artículo 24, pasando a renombrarse el actual a) como b) y así, sucesivamente, con el resto de actuaciones dada la prioridad de esta propuesta respecto al resto de las previstas quedando del modo siguiente:

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las necesarias y exigibles para que a través de los parques públicos de vivienda se dé respuesta habitacional a los colectivos más vulnerables, con reserva en todos ellos de viviendas destinadas a la emergencia social habitacional, desarrollando un programa o programas específicos que afronten las situaciones de pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda en personas y unidades familiares vulnerables.

[...].»

JUSTIFICACIÓN

La irrupción de Fondos Europeos del Mecanismo de recuperación y resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestras viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, y su coincidencia cronológica (2022-2025) recomiendan que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2022-2026 centre sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía más vulnerable propiciando de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque público de viviendas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 793

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 24.5

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 24.5 Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Modificación el apartado 5 del artículo 24 que quedará redactado del siguiente tenor:

Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana establecerán programas para promover el acceso al derecho a una vivienda adecuada y digna a las personas y unidades familiares más vulnerables, garantizando en todo caso una solución de emergencia habitacional motivadas por la pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda. Del mismo modo, garantizarán la oferta de vivienda suficiente y adecuada para revertir la dificultad en el acceso a la vivienda en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo establecido en esta ley.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 794

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 25.1 y .2

De modificación.

Texto que se propone:

«1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las administraciones públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.

2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo de vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las administraciones territoriales.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el apartado f) n.º 1 del artículo 3 de este Proyecto de Ley y su definición de vivienda social como la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado; modificar la calificación del «fondo social de vivienda» por la de «fondo de vivienda asequible» ya que, como consta en la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; las viviendas contenidas en este fondo son todas ellas propiedad de entidades de crédito, no teniendo, por tanto, titularidad pública alguna.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 795

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Un nuevo artículo 26. Objetivo de solidaridad urbana.

«Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, los municipios con demanda residencial acreditada superior a la media del Estado deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes. A tal fin, se creará por parte de la Administración General del Estado y con cargo a los Presupuestos Generales del Estado un fondo económico específico de solidaridad urbana, sin menoscabo de los que puedan crear las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales.

El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1, vinculado a la capacidad del fondo de origen estatal, obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 20% del total de viviendas principales.

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.

Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser mejorados para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Al objeto de hacer efectivo el objetivo de disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes, debe figurar y se creará un fondo económico específico plurianual de solidaridad urbana que deberán concretar los Planes de vivienda.

Por otra parte este objetivo debería incorporarse en el preámbulo, en el apartado III entre los objetivos perseguidos por esta Ley.

ENMIENDA NÚM. 796

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 3.n

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 3. Definiciones

«[...]

n) Entidades sociales proveedoras de vivienda: Aquellas entidades sin ánimo de lucro que colaboran con las Administraciones en la ejecución del interés general. Entre sus objetivos principales debe encontrarse proveer vivienda asequible y social a amplias capas de la sociedad y, en especial, a aquellas en riesgo de exclusión.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Disponer de una definición de lo que es una entidad social proveedor de vivienda abre la oportunidad a que se puedan establecer mecanismos dentro de las políticas públicas para favorecer y facilitar su actividad, desde regular convenientemente que dichas entidades puedan ser beneficiarias de las ayudas contempladas en los Planes de Vivienda, a establecer cuándo corresponde aplicar incentivos fiscales a su actividad, o plantear salvaguardas dentro de la legislación que pueda afectar a su actividad.

ENMIENDA NÚM. 797

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 3.m

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 3. Definiciones. Apartado m)

«[...]

m) Vivienda social de emergencia: la vivienda de titularidad pública destinada a dar solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada (situación de sinhogarismo/exclusión residencial, definida en el apartado 1) del presente cuerpo legal); independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las mismas.»

JUSTIFICACIÓN

Durante el año 2021 se practicaron en España un total de 41.359 desahucios de vivienda habitual; desahucios ejecutados en un momento en el que seguían en vigor las medidas incluidas en el denominado escudo social, que fueron adoptadas para paliar los graves perjuicios sociales y económicos provocados por la pandemia del COVID-19 y entre las que se incluían la suspensión de los desahucios para personas y familias en situación de vulnerabilidad económica y social. Esas últimas cifras deben sumarse a los 684.285 desahucios ejecutados entre los años 2008-2019. Un total de 1.710.963 personas que han perdido sus hogares, según datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial.

En 2021, y también según datos publicados por el CGPJ, los desahucios aumentaron un 46,1% respecto al año 2020 destacando el aumento del 57% las ejecuciones hipotecarias, la cifra más elevada de los últimos 5 años.

Por otro lado, y pese a no realizarse recuentos de personas sin hogar en todas las ciudades del Estado, las entidades sociales que trabajan en este campo estiman que hay entre 30.000 y 40.000 personas en situación de calle o residiendo en albergues o alojamientos temporales de instituciones privadas.

Además, según la última Encuesta FOESSA3 se ha producido un notable crecimiento de las situaciones de insalubridad o entornos muy degradados en infravivienda (del 3.20 al 7.22%) y, de otro lado, el aumento singular (un 75%) del hacinamiento de los hogares. Afectando al 5% del total de los hogares.

El porcentaje de hogares que viven en zonas marginales se cuadriplicó en los últimos tres años.

1 de cada 5 hogares en el Estado sufre sinhogarismo/exclusión residencial, siendo el problema de vivienda como mínimo el doble, y en ocasiones hasta cuatro veces mayor, en los hogares con extranjeros que en aquellos donde todos sus miembros son españoles. 2,3% del total de hogares sufre algún tipo de amenaza de expulsión de su vivienda

cve: BOCG-14-A-89-3

Previo a la pandemia y durante la misma, se presentaron quejas ante las defensorías del pueblo territoriales y estatal por encontrarse miles de personas en asentamientos de Huelva, Almería, Getafe y Tenerife sin acceso a agua potable.

La falta de respuesta por parte de la administración a las situaciones de pérdida de vivienda o vivienda inadecuada aboca a muchas personas y familias a situaciones de sinhogarismo/exclusión residencial al carecer de una vivienda que pueda dar una respuesta inminente a su necesidad habitacional.

Atendiendo a la grave crisis residencial que están sufriendo las personas más vulneradas se debe dar respuesta, por un lado, a las personas y familias que están en un momento de pérdida inminente de su vivienda habitual y por otro lado a las que, no disponiendo de vivienda o viviendo en una inadecuada (asentamientos, chabolismo vertical y horizontal…), no tienen derecho a acceder a una vivienda alternativa al no cumplir con los requisitos establecidos para ser beneficiarios de una vivienda social (por estar en situación irregular administrativa o no tener documentación) y no ser consideradas personas que se encuentran en estado de necesidad personal básica y, por tanto, posibles beneficiarias de la prestación social básica de una vivienda social de emergencia.

ENMIENDA NÚM. 798

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 3.l

De adición.

Texto que se propone:

Artículo 3.

«[...]

1) Personas en riesgo de exclusión residencial : estado en la que se encuentre cualquier persona o unidad familiar que no dispone de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen otra alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna.»

JUSTIFICACIÓN

Expresión que se utilizará en estas enmiendas más adelante, en el ámbito o materia de alquiler social, y que con ella queremos resaltar y poner de relieve la existencia de un grave problema no solo de vulnerabilidad y exclusión social y económica, sino también de una exclusión residencial o de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 799

Grupo Parlamentario Republicano

Al artículo 7.4

De adición.

Texto que se propone:

Añadir un nuevo apartado 4 incluido dentro de estos «Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda». Quedaría redactado así:

cve: BOCG-14-A-89-3

«4. Se adoptarán, llegado el caso, por parte de las administraciones competentes, las oportunas medidas judiciales y/o administrativas que impidan la persistencia en el ejercicio antisocial de la función social del derecho a la vivienda.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de introducir el término asequible para realmente garantizar el derecho fundamental a la vivienda para todos los ciudadanos.

La adición del apartado 3 es coherente con los informes del Comité DESC de Naciones Unidas en materia de Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de aplicar juicios de proporcionalidad ante situaciones de desalojo en las que se advierta riesgo de exclusión, y en coherencia con la propia ley, al garantizar la efectividad del derecho humano de la vivienda en estos supuestos.

La adición de un nuevo apartado 4 artículo 7 quedaría justificada por coherencia normativa con lo ya enunciado en el añadido propuesto del objeto de la ley en artículo 1, apartado 2, y con lo que más adelante se propondrá en el artículo 11 del Anteproyecto legislativo: en definitiva, que la eventual infracción de la delimitación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda, esto es su función social, comporte para su responsable/s las debidas y oportunas consecuencias legales.

ENMIENDA NÚM. 800

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Se modifica el artículo 1.524 del Código Civil, que queda como sigue:

«No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

No obstante lo anterior, el plazo anterior será de diez días a contar desde la notificación de la Administración Pública en los casos previstos en el artículo 16.1 *in fine* y 16.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda. El retracto de comuneros excluye el de colindantes.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda de adición, que modifica solo parte del texto del artículo 1.524 del Código Civil, lo es simplemente para concordarlo, en lo que fuere de aplicación, al texto alternativo que se propugna al artículo 16.2 del Proyecto de Ley reseñado en la Enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 801

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Se modifica el apartado 1 del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

«1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. No cabrá pacto en contra en los casos previstos en el artículo 16.1 *in fine* y 16.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda, en cuyo caso el retracto por parte del arrendatario no podrá ejercitarse sino dentro de los diez días siguientes a que la Administración Pública le hubiere notificado la adquisición de la vivienda y las condiciones esenciales de la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Esta Enmienda de adición, que modifica parcialmente el texto del apartado 1 del artículo 25 de la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se justifica para concordarlo, en lo que fuere de aplicación, con el texto alternativo que se propugna al artículo 16.2 del Anteproyecto de Ley y, más en particular con la fórmula que hemos redactado, como alternativa, y contenida en artículo 16.2 E).

ENMIENDA NÚM. 802

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Uno. Daclón en pago.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

Antes de autorizar la dación en pago, el órgano judicial deberá comprobar que el valor de tasación del bien entregado no excede de la deuda total que se salda, en cuyo caso, deberá advertir de manera fehaciente al deudor con indicación de aquellos valores y tras ello, este deberá confirmar por escrito su voluntad de continuar adelante con la entrega para saldar toda la deuda reclamada por el ejecutante.»

Dos. Responsabilidad limitada.

Se modifica el apartado 1 del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, la deuda restante, incluyendo intereses y costas, se entenderá completamente saldada a todos los efectos, no pudiendo iniciarse reclamación posterior de ningún tipo.»

El Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, queda modificado como sigue:

cve: BOCG-14-A-89-3

Se modifica el artículo 105, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones. En el supuesto de recaer sobre la vivienda habitual del deudor, y en todos aquellos casos en que se pacte expresamente, su responsabilidad quedará limitada exclusivamente al bien hipotecado. En este caso la responsabilidad del deudor la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

Se modifica el artículo 140, que queda redactado como sigue:

«No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga efectiva sobre la totalidad de los bienes del patrimonio del deudor. Para la validez de dicha cláusula deberá constar fehacientemente en el contrato de préstamo, y ser comprobado explícitamente por el Notario interviniente, y en su caso, por el tribunal que entienda del asunto, que el consentimiento del deudor a dicha cláusula se ha prestado libre y voluntariamente, que la entidad de crédito 1 a ha negociado con él de forma transparente y nítida, incluyendo simulaciones, comparaciones y ejemplos prácticos de las obligaciones y responsabilidades contraídas por el deudor tanto en este supuesto como en el de responsabilidad limitada al bien hipotecado. En todo caso se identificará la parte de la deuda de la que responde cada bien hipotecado, quedando la vivienda habitual, en su caso, solo ligada a esa parte de la deuda asignada y pudiendo entregarse en pago por la misma, lo que conllevará que se tenga por saldada esa parte del crédito.»

Tres. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2008, como consecuencia ya sea de acuerdos de compensación, dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventas, o fruto de la subasta de una vivienda que tuvieren como causa de la enajenación la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

— Deudas vinculadas con la vivienda habitual.
— Encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, de conformidad con el artículo XX de la presente Ley.

Cuatro. Inembargablldad de la vivienda habitual.

Se añade el apartado 2 al artículo 606 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«2. Además de los anteriores bienes titularidad del ejecutado, tampoco será embargable la vivienda habitual de los avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado el crédito o préstamo sobre la vivienda habitual del ejecutado.

Es también inembargable la vivienda habitual del deudor hipotecario mientras existan otros bienes que se estime que puedan llegar a cubrir la deuda en el mismo plazo que el préstamo o crédito que se pretende ejecutar.»

Cinco. Cuantía inembargable para los ejecutados de su única vivienda.

Se añade un punto 6.º en el apartado 2 del artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente literal:

«6.º Cuando el embargo proceda de deudas sobre la vivienda habitual de una unidad de convivencia, la cantidad inembargable se incrementará un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la unidad de convivencia que no disponga de ingresos superiores al salario mínimo interprofesional y no disponga de una vivienda en propiedad o sea adjudicatario de una vivienda pública.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Seis. Derecho de retracto sobre crédito cedido.

Vendiéndose un crédito garantizado por la vivienda habitual del deudor, este tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, los gastos que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

El deudor podrá usar su derecho dentro de los dos meses siguientes a la notificación de las condiciones esenciales de la cesión por parte del cesionario de conformidad con los artículos 1.526 y 1.527 del Código Civil."

Se modifica el artículo 1.527 del Código Civil, que queda como sigue:

«El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación. No obstante lo anterior, cuando el crédito cedido tuviere por garantía la vivienda habitual del deudor, el cesionario deberá notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales de la cesión al deudor, quien quedará libre de la obligación si satisfaciera al acreedor el precio de l a cesión dentro de los dos meses siguientes a la notificación.»

Siete. Derecho de retracto sobre crédito litigioso cedido.

Se modifica el apartado 1 del artículo 540 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado como sigue:

«1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

En el supuesto de sucesión procesal de la parte ejecutante, esta deberá aportar el título por el que se sucede y acreditación del importe recibido por la cesión del crédito litigioso, aunque esta estuviera incluida en una cesión global de cartera. Una vez aportado, se dará traslado al ejecutado a fin de que manifieste en el plazo de nueve días su disposición de ejercer el derecho de retracto por el importe acreditado más los intereses legales correspondientes desde el momento de la transmisión, de conformidad con el artículo 1.935 del Código Civil, dictándole al efecto auto de archivo de la ejecución por disposición del derecho de retracto.

A estos efectos, las operaciones de titulización de activos realizadas a favor de fondos de inversión estarán sujetas a lo previsto en el presente artículo.

2. En caso de que el título objeto de ejecución verse sobre la vivienda habitual del deudor, el plazo que dispondrá este para manifestar su disposición a ejercer el derecho de retracto, será de dos meses contados desde la notificación de las condiciones esenciales de la cesión.»

Se modifica el artículo 1.535 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, que queda redactado como sigue:

«Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que este fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde el momento en que se interponga una demanda y se siga un procedimiento judicial relativo al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Dicho plazo se ampliará a dos meses a contar desde el momento en que el cesionario notificara al deudor las condiciones esenciales de la cesión, para el caso que el crédito esté garantizado por la vivienda habitual del deudor.»

Ocho. De las cláusulas y prácticas abusivas.

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.

cve: BOCG-14-A-89-3

Los Tribunales españoles, conforme al Principio de primacía del Derecho de la Unión Europea, están vinculados por l a normativa europea y por l a Jurisprudencia dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su interpretación del Derecho de la Unión Europea.

No se podrá proceder a la subasta de vivienda habitual sin previo pronunciamiento del juez sobre la abusividad de las cláusulas contenidas en el contrato de crédito hipotecario o similar. Declarada la abusividad de una cláusula, en todo tipo de procedimiento declarativo o ejecutivo, el juez ordenará la eliminación de dicha cláusula del contrato evitando así cualquier tipo de vinculación de la misma con los consumidores, dejándola sin efecto y sin posibilidad de moderación conforme al Derecho de l a Unión Europea. En tales supuestos, el Juez deberá ordenar l a restitución íntegra de las cantidades percibidas indebidamente por dicha cláusula desde el inicio de su aplicación, así como los intereses correspondientes, con recálculo de cuadros de amortización si procede.

En todo caso, se deberá proceder a la revisión de todo el contrato y, como mínimo, se deberá pronunciar sobre las siguientes cláusulas del préstamo: afianzamiento, límites a la variabilidad del tipo de interés, tipo de interés referenciado al IRPH, comisión de apertura, imposición de gastos de constitución de hipoteca, intereses de demora y vencimiento anticipado.

Se procederá a la revisión tanto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, así como de l as subastas extrajudiciales llevadas a cabo a partir del 1 de enero de 2006 sobre viviendas habituales, en relación al posible carácter abusivo de cláusulas contenidas en los préstamos o créditos hipotecarios conforme al Derecho de l a Unión Europea y a la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Dicha revisión de procedimientos podrá realizarse de oficio, mediante la declaración de nulidad de las cláusulas que procedan y la retroacción de las actuaciones en la medida necesaria, o a instancia de parte a través de los cauces del procedimiento declarativo ordinario. Esta revisión podrá ser instada en el plazo de cinco años a contar desde la publicación de esta Ley. Se establecerán los mecanismos necesarios para informar a los organismos competentes en materia de consumo de las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de la apertura del correspondiente expediente sancionador.»

Nueve. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Se añade el apartado 5 al artículo 222, con el siguiente literal:

«5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrá interponer demanda de revisión ante el Tribunal Supremo contra una resolución judicial firme, con arreglo a las normas procesales de cada orden jurisdiccional, cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos o el Tribunal de Justicia de la Unión Europea hayan declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos o de las Directivas comunitarias, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión.»

Se modifica el apartado 1 del artículo 551, que queda redactado como sigue:

«1. Presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurran los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del Ululo 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.»

Se modifica el artículo 695, que queda redactado como sigue:

«1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

cve: BOCG-14-A-89-3

2.ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será l a especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, 1 o que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.ª La falta de aportación del informe previsto en el artículo 439. 10 de la presente Ley.

Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado l a orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde l a citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

El auto que estime la oposición por cualquiera de las causas anteriormente citadas mandará sobreseer y archivar la ejecución.

Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, o la desestimación de la oposición, podrá interponerse recurso de apelación, que tendrá efectos suspensivos.

En los procedimientos de ejecución de créditos con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, será preciso el nombramiento de procurador y abogado de oficio desde el momento que lo solicite el interesado.»

Se añade el apartado 2 al artículo 697, que queda redactada como sigue:

«Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se suspenderán:

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.

Por prejudicialidad civil, cuando se acredite la presentación de demanda en base a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación o el Texto Refundido de 1 a Ley General de Consumidores y Usuarios.»

Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 670 de l a LEC, que queda redactado como sigue:

«5. Los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el bien objeto de subasta constituya la vivienda habitual del ejecutado. En este caso, únicamente podrá ser adjudicado a l a postura que alcance el total valor de tasación a efectos de subasta que conste en el título ejecutivo, o La mejor postura que supere dicho valor.»

Se modifica el artículo 671 de la LEC, que queda redactado como sigue:

«Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare

cve: BOCG-14-A-89-3

de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe del total valor de tasación a efectos de subasta que constare en el título ejecutivo.

Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.»

Diez. Medidas tendentes a mejorar el acceso efectivo a una segunda oportunidad tras el sobreendeudamiento

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de l a Ley Concursal, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 143, que queda redactado como sigue:

«1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

Para el caso que el deudor no disponga de alternativa habitacional o se encuentre en riesgo de exclusión residencial de conformidad con el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, desde la fecha de declaración de concurso no se ejecutará ningún desahucio sobre la vivienda habitual.

El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificulta gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.»

Dos. Se añade el apartado 3 al artículo 635, con el siguiente literal:

«3. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un mediador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Tres. Se modifica el artículo 638, que queda como sigue:

«1. Si el deudor persona natural no fuera empresario o el deudor persona jurídica no fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, la solicitud se presentará ante Notario del domicilio del deudor. Junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

Si el deudor persona natural fuera empresario o el deudor persona jurídica fuera entidad inscribible en el Registro mercantil, aunque no estén inscritos, la solicitud se presentará o se remitirá telemáticamente al registrador mercantil correspondiente al domicilio del deudor, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.

Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de España o ante cualquier Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación que, de conformidad con la normativa por la que se rija, haya asumido funciones de mediación, junto con la solicitud, el deudor acompañará la resolución de la Comisión de Justicia Gratuita otorgando tal derecho si fuera el caso.»

Cuatro. Se añade el apartado 3 al artículo 640, según el siguiente literal:

«3. En caso de que el deudor tenga reconocido el derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud remitirá oficio al Colegio de Abogados correspondiente a fin de que le sea nombrado un mediador concursal de oficio.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Cinco. Se modifica el artículo 641, que queda redactado como sigue:

«1. La competencia para el nombramiento de mediador concursal, o en su caso para remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente para su nombramiento, corresponde al receptor de la solicitud.

El nombramiento del mediador concursal deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud.

En caso de que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, el receptor de la solicitud deberá remitir oficio al Colegio de Abogados correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud. Si el nombramiento se efectuara por notario deberá constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si se efectuara por registrador mercantil, la resolución que dicte se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se efectuara por Cámara Oficial deberá constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.

Sí el nombramiento se efectuara por el colegio de abogados correspondiente al domicilio del deudor beneficiario del derecho a la justicia gratuita, una vez recibido el nombramiento el notario lo deberá hacer constar en acta autorizada por el mismo fedatario; si quien recibiera el nombramiento fuese el registrador mercantil, este se anotará en la hoja abierta al solicitante; y si se lo recibiese la Cámara Oficial, esta lo hará constar en acta del órgano que sea competente, de la que el secretario expedirá certificación.»

Seis. Se añade el apartado 2 al artículo 642, según el literal siguiente:

«2. El mediador nombrado por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario de la justicia gratuita, deberá estar inscrito en la lista de mediadores de oficio del Colegio de Abogados. Reglamentariamente se deberá determinar la confección de dicha lista para su creación.»

Siete. Se añade el apartado 3 al artículo 645, según el literal siguiente:

«3. El mediador concursal designado de oficio por el Colegio de Abogados en los casos en que el deudor sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita, será retribuido por medio del colegio profesional y su retribución estará sujeta a los honorarios de los profesionales de oficio aprobados reglamentariamente por dicho colegio.”

Ocho. Se modifica el artículo 653, que queda como sigue:

«Si el deudor fuera persona natural, las actuaciones notariales o registrales descritas en este capítulo no devengarán retribución arancelaria alguna. Tampoco el deudor deberá hacerse cargo de los gastos en que se pudiera haber incurrido para el desempeño de las actuaciones notariales y registrales.»

Nueve. Se modifica el artículo 152, que queda como sigue:

«1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real que no recaiga sobre la vivienda habitual del deudor, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.»

Diez. Se añade un nuevo artículo 667 bis:

«Artículo 667 bis. Contenido especial de la propuesta de acuerdo en relación a los créditos con garantía real sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable o en riesgo de exclusión residencial. Se aplicará una quita especial al crédito con garantía real que recaiga sobre la vivienda habitual del deudor vulnerable que cumpla con los requisitos de riesgo de exclusión residencial del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, correspondiente al

cve: BOCG-14-A-89-3

importe necesario para adecuar la cuota mensual del préstamo al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.»

Once. Se añade el apartado 4 al artículo 709, según el siguiente literal:

«4. Al deudor persona natural que tenga reconocida la justicia gratuita se le asignará un administrador concursal de oficio por el colegio de abogados correspondiente.»

Doce. Se modifica el artículo 715, que queda redactado como sigue:

«En caso de concurso consecutivo a un acuerdo extrajudicial de pagos tendrán la consideración de créditos contra la masa, además de los establecidos con carácter general en esta ley, los gastos del expediente extrajudicial y los demás créditos generados durante la tramitación de ese expediente que hubieran tenido tal consideración si, en lugar de un acuerdo extrajudicial de pagos, se hubiera tramitado un concurso de acreedores, siempre que todavía no hubieran sido satisfechos y siempre y cuando el deudor no sea beneficiario del derecho a la justicia gratuita.»

Trece. Se añade el artículo 415 bis, según el siguiente literal:

«Artículo 415 bis. Reglas especiales en relación a la vivienda habitual del deudor En los casos en que el deudor o su unidad familiar o de convivencia no tenga una alternativa propia de vivienda o se encuentre dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial conforme a lo previsto en el artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, para que pueda proceder la liquidación de la vivienda habitual del deudor que constituya la garantía de un crédito con privilegio especial, el acreedor deberá acreditar que se ha ofrecido al deudor una propuesta de alquiler social en los términos del artículo XX de la Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, siempre que el acreedor tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Para ello, será requisito indispensable para proceder a la liquidación que el acreedor aporte informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del deudor, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple I as condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado expresamente la oferta.

En cualquier caso, para la liquidación de I a vivienda habitual del deudor se estará a lo dispuesto en los artículos 670.5 y 671 de la LEC en relación al precio mínimo de adjudicación de la vivienda habitual en subasta.

La liquidación de la vivienda habitual del deudor afecta a uno o más créditos privilegiados comportará la exoneración completa de la deuda no satisfecha a razón de dichos créditos, siempre y cuando el deudor cumpla con los requisitos para la concesión del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho, de conformidad con el artículo 487 de la presente Ley.

Celebrada la subasta y una vez dictado el Decreto de adjudicación, si transcurridos veinte días hábiles sin que se haya procedido a la formalización del alquiler social en los casos previstos en el apartado primero del presente artículo, se dejará sin efecto la subasta celebrada, así como la adjudicación efectuada.»

Catorce. Se modifica el artículo 491, que queda como sigue:

«1. Si se hubieran satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos concursales privilegiados y, si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo. hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de los créditos insatisfechos, exceptuando los créditos por alimentos.

También se extenderá, en el caso de los créditos con privilegio especial, al importe de los mismos que no haya podido satisfacerse con la ejecución de la garantía, salvo en la parte que pudiera gozar de privilegio general.

Si el deudor que reuniera los requisitos para poder hacerlo no hubiera intentado un previo acuerdo extrajudicial de pagos, el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá al setenta y cinco por ciento de los créditos ordinarios y a la totalidad de los subordinados.

cve: BOCG-14-A-89-3

En todo caso y de conformidad con el apartado 3 del artículo 415 bis, los créditos que pudieran subsistir en relación a los créditos privilegiados que recaigan sobre el bien que constituya la vivienda habitual del deudor una vez esta haya sido enajenada, quedarán íntegramente exonerados.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 495, que queda como sigue:

«1. A la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho acompañará el deudor una propuesta de plan de pagos de los créditos contra la masa, de los créditos concursales privilegiados, de los créditos por alimentos y de la parte de los créditos ordinarios que pudiera incluir el plan si el deudor no hubiera intentado un acuerdo extrajudicial de pagos previo al concurso. Respecto al 50% de los créditos de derecho público clasificados con privilegio general, la tramitación de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento se regirá por su normativa específica.»

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 497, que queda como sigue:

«2. Las solicitudes de aplazamiento o de fraccionamiento del pago del 50% de los créditos de derecho público se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.»

Diecisiete. Se añade el apartado 2 al artículo 502, según el literal siguiente:

«La exoneración de la cual se beneficie el deudor, afectará la responsabilidad que sobre dichos créditos tenían los obligados solidariamente con el deudor y/o sus fiadores o avalistas, quienes podrán invocar el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.»

Once. Transparencia de préstamos titulizados con garantía hipotecaria

Las entidades que titulicen derechos de crédito entre los que se encuentren préstamos cuya garantía sea la vivienda del deudor, deberán aportar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), 1 a relación detallada de activos titulizados que componen cada fondo de titulización, junto con los folletos y escrituras del fondo. Toda esta información deberá ser pública y fácilmente accesible.

En las ejecuciones hipotecarias y como prueba de legitimación activa, las entidades financieras deberán aportar a la demanda un certificado de que el préstamo no está titulizado.

Doce. Límites a la modificación del valor de tasación a efectos de subasta en la reestructuración de deudas hipotecarias.

Se añade un nuevo artículo 11.º a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

En las novaciones modificativas de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recaiga sobre l a vivienda habitual de los deudores o sus fiadores solidarios, el acreedor no podrá disminuir el valor de tasación a efectos de subasta, a menos que se haya pactado una contraprestación equivalente, que puede ser en forma de quita del capital pendiente o, en caso de existir varias garantías, retirando aquellas que sean vivienda habitual.

Trece. Protección al deudor frente a violencia económica de la anterior pareja en relación a la deuda hipotecaria.

Se agilizarán los trámites para la autorización judicial al amparo del artículo 90 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria, cuando se refieran a la realización de l

JUSTIFICACIÓN

La dación en pago de la deuda contraída con el bien hipotecado tendría que ser la solución para la mayoría de los casos. De hecho, en gran parte de los países europeos no existe un procedimiento de ejecución hipotecaria como tal, ya que la constitución de la hipoteca en garantía del préstamo es suficiente para poderla ejecutar en caso de impago a través de la dación en pago.

En España, como la responsabilidad por la deuda no se limita al bien hipotecado, no interesa al prestamista la dación en pago, lo cual resulta una contradicción con el propio término jurídico de la dación en pago.

cve: BOCG-14-A-89-3

Por ello, se plantea una reforma transversal de la LEC, que implica no solo la posibilidad de que el deudor pueda imponer una dación en pago de su deuda antes de la celebración de la subasta en un procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también la responsabilidad limitada de la deuda al bien hipotecado; lo que *de facto* provocaría que la mayoría de ejecuciones hipotecarias no se iniciaran por parte del prestamista, sino que la dación en pago se produjera como una solución extrajudicial a plantearse incluso antes de interponer ninguna demanda.

Inembargabilidad de la vivienda habitual de avalistas, fiadores e hipotecantes no deudores que hubieran garantizado personalmente un préstamo hipotecario sobre la vivienda del ejecutado.

En nuestro país hay muchas familias en que los padres tuvieron que avalar las hipotecas de sus hijos y que ha resultado que el Banco finalmente se ha quedado con la vivienda de los padres y de los hijos.

Esta medida pretende paliar este efecto dominó que deja a las familias en la más absoluta vulnerabilidad, prohibiendo embargar la vivienda de estos “padres” avalistas.

Debido al gran fenómeno de titulaciones y cesiones de activos que ha habido en España desde el año 2015, se propone incorporar el derecho de retracto de créditos (no solo litigiosos), en aquellas cesiones, titulaciones y compraventas de créditos cuya garantía sea una vivienda habitual.

No tiene sentido para la ciudadanía que los grandes fondos de inversión compren créditos a precios irrisorios, los ejecuten y las familias se queden sin su vivienda habitual, pudiendo haber ejercicio un derecho de retracto por el mismo precio, saldando así la deuda (estuviera discutiéndose en un Juzgado o no).

Con ello, además, contribuimos a que España deje de ser un país tan atractivo para que los grandes fondos de inversión vengan a especular con la vivienda pagando sus impuestos fuera.

Es importante cambiar las reglas de la subasta en cuanto a la vivienda habitual, subiendo el precio de adjudicación al 100% de su valor, para precisamente ayudar a que la dación en pago sea una medida real y evitar la especulación con la vivienda a través de la subasta.

Es urgente e imprescindible que España transponga la Directiva europea 2019/1023 y se acometa un cambio de regulación en relación a la Segunda Oportunidad que la convierta en una herramienta verdaderamente útil para el ciudadano.

La escasa utilización por parte de la ciudadanía del procedimiento de Segunda Oportunidad desde su aprobación en el 2015 demuestra que la misma no es útil, por no garantizar la justicia gratuita para el usuario; un turno de oficio específico para esta materia tan concreta; por no proteger la vivienda habitual del deudor (básico para poder tener una segunda oportunidad real); por no garantizar la exoneración del 50% del crédito público; por no afectar a los fiadores y avalistas, etc.

ENMIENDA NÚM. 803

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. Se introducen los apartados 6.º y 7.1 al articulo 685 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias

Antes de interponer una demanda de ejecución hipotecaria o de reclamación de cantidades derivadas de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, el demandante debe ofrecer al afectado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo

cve: BOCG-14-A-89-3

previamente la información al afectado, y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

Será requisito de procedibilidad que el demandante aporte junto a la demanda informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado expresamente la oferta.

En caso de que la hubiera rechazado, el informe vendrá acompañado de la renuncia expresa del afectado firmada por él mismo, en la que manifestará estar informado que con dicha renuncia, se activará la posibilidad de que se interponga contra él un procedimiento judicial en el que podrá haber una orden de desahucio.

La solicitud de informe al Ayuntamiento para determinar si una persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial obliga al Ayuntamiento a emitir el informe en un plazo máximo de un mes. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o la unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Dos. Se introduce el apartado 4.º al artículo 573.1 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda por lanzamientos en ejecuciones hipotecarias.

4.º Informe de los Servicios Sociales competentes en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia, y que el afectado ha rechazado o aceptado la oferta. En caso de que la hubiera rechazado, se acompañará también la renuncia firmada en los términos establecidos en el artículo 685.7 de la presente ley.»

Tres. Se introducen los apartados 6.º, 7.º, 80, 9.º, 10.º y 11.º al artículo 439 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

cve: BOCG-14-A-89-3

No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarlas, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

— si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.
— si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.
— si el arrendatario ha rechazado la oferta.

11. La solicitud de informe a los servicios sociales para determinar si la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a la que se refiere el presente artículo obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo máximo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la persona o unidad familiar o de convivencia se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.»

Cuatro. Se introduce un apartado 4o al artículo 556 LEC, con el siguiente literal:

«Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

4.º En las ejecuciones que provengan de procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración contractual, o que se sustancian en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 205.1 de la presente Ley, también se podrá oponer la falta de aportación del informe previsto en el artículo de la presente Ley. Una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de esta.»

JUSTIFICACIÓN

Son requisitos de procedimiento civil para llevar a la práctica judicial rltuarla el objetivo legal anteriormente subrayado: Se impone a los grandes tenedores de vivienda, entidades financieras, bancos y entidades intermediarias la obligación de ofrecer alquiler social a personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, antes de proceder a su desalojo, tal y como sí está contemplado, por ejemplo, en la ley 24/2015 de Cataluña, medida que la experiencia demuestra que reduciría drásticamente las cifras de desahucios.

cve: BOCG-14-A-89-3

Es de suyo, además, que deben existir herramientas o instrumentos legales para corresponsabilizar, dado el enorme volumen de negocio y beneficio contable que les genera (en buena parte, meramente especulativo), con el grave problema social de la escasez de vivienda asequible, consiguiendo paliar con ello la afección de los desahucios y desalojos injustos en España.

Y, en otros supuestos, en los que sí proceda en todo caso el desalojo locativo de la persona ó familia afectada, si esta/s es/son probadamente vulnerable/s ó en riesgo de exclusión residencial, que se les procure por la Administraciones Públicas competentes, las ayudas sociales, económicas, o de alternativa habitacional que sean pertinentes.

ENMIENDA NÚM. 804

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

Disposición Adicional nueva. Modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Uno. Se modifica el apartado b) del apartado primero del artículo 3, que queda redactado como sigue:

«b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar o de convivencia de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar o de convivencia en que una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

8.º La persona o unidad familiar o de convivencia en la que los deudores hipotecarios se encuentren, a causa de despido o ERE, en situación legal de desempleo desde hace más de 6 meses.

cve: BOCG-14-A-89-3

El deudor que tenga interpuesta demanda de ejecución del convenio regulador de divorcio que incluya el pago de la hipoteca incumplida por parte de otro deudor u otra demanda judicial análoga.»

Dos. Se elimina la letra c) del artículo 3.1 letra c) del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos.

Tres. Se modifica el artículo 1 del Anexo, que queda redactado como sigue: Primera. Se modifica el párrafo segundo del apartado 1a) del Anexo, que queda redactado como sigue:

«a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado Real Decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya celebrado la subasta y se haya dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos. En este último caso el deudor podrá decidir entre la continuación de la ejecución hipotecaria o acogerse a este Código, sin perjuicio de la indemnización que pudiera corresponderle como de la sanción a la entidad.»

Segunda. Se modifica el apartado 2 del Anexo, que queda redactado como sigue:

«2. Medidas complementarias.

Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico-financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad deberá implementar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros deudores de la unidad familiar. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, para que indique su conformidad con la cantidad, que será la mayor entre las siguientes:

— Reducción en un 25 por cien.

— Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

— Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

— Reducción equivalente a la diferencia entre el valor inicial de tasación en el préstamo originario y el valor actual de la vivienda sí se hubiera depreciado, o bien entre el valor actual de la vivienda y el capital pendiente de amortizar si este último fuera mayor.

— Realizada la quita, se volverá a establecer un plan de reestructuración que establezca una cuota mensual que en ningún caso supere el 50% de los ingresos antes referidos.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serio por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.»

cve: BOCG-14-A-89-3

Tercera. Se modifica el apartado 3 e), que queda como sigue:

«e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya decretado adjudicación. No obstante, si se será de aplicación cuando, habiéndose dictado decreto de adjudicación, excepto que la entidad no pueda acreditar haber informado al deudor de la posibilidad de acogerse a este Código y el deudor cumpla con los requisitos para ello.»

Cuarta. Se añade la letra f) al apartado 3, con el siguiente redactado:

«f) Para los deudores comprendidos en el supuesto 9ª del apartado 1b del artículo 3, y que tengan el uso exclusivo de la vivienda, caso de que el otro deudor siga incumpliendo con la ejecución del acuerdo judicial referente al pago de la hipoteca al finalizar el periodo de carencia, pese a haber sido notificado de su obligación, y concurra lo cuantificado en el delito de abandono de familia del artículo 227.1 del Código Penal, la entidad financiera renunciará a reclamar la deuda al deudor afectado, condonándole su parte, cuando sea el otro deudor quien no aceptara escriturar la dación en pago, siempre que tal deudor no justificara objetivamente que la dación en pago supusiera un perjuicio mayor al provocado por la deuda existente.»

Quinta. Se modifica el apartado 4, que queda como sigue:

«El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tendrá derecho a obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta u otra sociedad que haya obtenido el remate o la cesión , el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 2 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo mínimo de doce años. Se podrá prorrogará anualmente durante tres años adicionales de mantenerse las condiciones de vulnerabilidad del arrendatario.»

Sexta. Se añade un nuevo apartado 4 Bis, que queda redactado como sigue:

«Si tras una primera reestructuración de la deuda, una vez finalizado el plazo de carencia, el deudor volviera a solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, la entidad financiera deberá aplicar una segunda y última reestructuración siempre y cuando se mantenga la situación de riesgo de exclusión residencial.»

JUSTIFICACIÓN

Dentro de los requisitos que enmarcan la aplicación de estas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria, se proponen la modificación o supresión de una serie de medidas que modifican aquellos que impiden la aplicación del mismo espíritu de la norma a familias vulnerables; al impedirse la reestructuración pierden su vivienda por la insuficiencia clara de recursos.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 805

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional nueva. Medidas para evitar la pérdida de vivienda habitual en casos de dación, compensación o compraventa.

Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por el artículo 3 m) de la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

A efectos de comprobar que dicha propuesta de alquiler social se corresponde con la establecida por esta ley, el afectado podrá solicitar informe de los Servicios Sociales competentes en el que se indique que la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Obligación, fundamental mente dirigida a entidades financieras, bancos, entidades intermediarias, para que, junto con los acuerdos y negocios jurídicos dirigidos a liberar de deudas inasumibles a los afectados (mediante, por ejemplo, la dación en pago, en sus diferentes variantes formales) se les ofrezca al propio tiempo un alquiler social a estas personas/familias vulnerables y en riesgo de exclusión residencial, y que no tengan alternativa habitacional, para que conserven esa vivienda abonando un precio ó renta asequible y que sí estén en condiciones de abonar.

Obviamente se trata, además de una medida que tiene por objetivo último prevenir eventuales situaciones injustas de desalojo o desahucio no deseadas ni social, ni económica, ni jurídica, ni humanitariamente, y que, por el contrario, fácilmente puede coadyuvar a su solución.

ENMIENDA NÚM. 806

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

Disposición Adicional nueva. Obligación de las Administraciones Públicas de informar a la ciudadanía de los derechos reconocidos en esta Ley.

Conforme al artículo 105, b C.E y a los arts. 5.4, 5.5 y 6 de la Ley 19/2013, 9 Diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno: La información sujeta a las obligaciones de transparencia de la Administración General del Estado será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y

cve: BOCG-14-A-89-3

entendible para los interesados, estableciéndose los mecanismos adecuados para facilitar la accesibilidad, la interoperabilidad, la calidad, y la reutilización de la información publicada, así como su identificación y localización.

Toda la información será comprensible, de acceso fácil y gratuito, y estará a disposición de las personas con discapacidad en una modalidad suministrada por medios o en formatos adecuados de manera que les resulten accesibles y comprensibles.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 807

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional nueva. Derechos de las personas adquirentes o arrendatarias en las viviendas con presencia de amianto.

Dentro del plazo de un año de la entrada en vigor de la Disposición Decimocuarta de la Ley XXXXX de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular que regula la elaboración de un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto, el Gobierno adoptará las medidas necesarias que permitan que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, pueda requerir información de la presencia de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud, con objeto de cumplir con los objetivos de la citada Ley de Residuos, bien desarrollando reglamentariamente un certificado de presencia de amianto u otros materiales peligrosos en la vivienda y estableciendo una Inspección Técnica de Presencia de Amianto u otros materiales peligrosos en edificios, u otras alternativas que permitan el cumplimiento del mandato establecido en la citada ley de residuos.»

JUSTIFICACIÓN

Dado que la Ley XXXX de residuos y suelos contaminados para una economía circular exige la elaboración de un censo de instalaciones y emplazamientos con amianto, entre los cuales se encuentran las viviendas y edificios de carácter público y privado, incluyendo un calendario que planifique su retirada, es preciso que además de la elaboración de este censo, a fin de dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan, las personas interesadas en la compra o arrendamiento de una vivienda puedan requerir que se les informe de la presencia de estos materiales en sus viviendas.

ENMIENDA NÚM. 808

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De modificación.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Enmienda de modificación y adición a la Disposición final primera referida a las medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, modificando el artículo 17.1 de la LAU y añadiendo un nuevo apartado, numerado con el 6 y pasando a ocupar el señalado con ese apartado el correlativo, y así los que le siguen.

«Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se añade tres nuevos apartados 6, 7 y 8 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

1. La renta será la que libremente estipulan las partes, excepto en el caso de contratos de arrendamiento de vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Ley XX/XX.X, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda.

6. En los contratos de arrendamientos de vivienda en zona de mercado tensionado suscritos tras la entrada en vigor de la presente ley, la renta pactada al inicio del contrato y durante la vigencia del mismo, incluidas las prórrogas, no podrá superar el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. Dicho límite podrá incrementarse en un 10 por ciento en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.»

JUSTIFICACIÓN

Sin justificación.

ENMIENDA NÚM. 809

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Final primera.

Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 11, 12 y 13, de la Ley

cve: BOCG-14-A-89-3

11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del periodo impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un periodo en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a periodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del articulo 2 de la Ley 11/2009.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutan así como asimilarlas al régimen fiscal general.

ENMIENDA NÚM. 810

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«Uno. Se añade el apartado 3 al artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda como sigue:

3. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento dentro de un edificio habitable que, no habiendo sido pactado por temporada ni uso turístico, recaiga sobre una habitación para su uso exclusivo e íntimo, siempre que satisfaga la necesidad permanente de vivienda de arrendatarios que no dispongan de otra vivienda y la parte arrendataria tenga acceso, aunque sea compartido, a todos los servicios necesarios para la habitabilidad (aseo, cocina). Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo dispuesto en el Título 11 y IV de la presente Ley y, subsidiariamente, por las disposiciones del Código Civil.»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario regular el alquiler de habitaciones.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 811

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De la actualización de la renta en los contratos de alquiler.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: artículo 18. Actualización de la renta.

Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

JUSTIFICACIÓN

El Índice de Garantía de Competitividad (IGC) fue introducido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modificó el artículo 18 y Disposición Adicional Primera de la LAU 29/94 para aplicar como índice distinto al IPC a los contratos de arrendamiento . En la propia Ley se justificaba en base a que la práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda». Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios.

Este efecto inflacionista lo estamos sufriendo en la actualidad, dónde consecuencia, no ya del petróleo, sino del encarecimiento de la energía eléctrica, se está produciendo un incremento progresivo y constante

cve: BOCG-14-A-89-3

de los precios, lo que está generando un encarecimiento de los bienes básicos de consumo y con ello, un aumento de la dificultades de las familias para llegar a final de mes.

En el último mes el IPC ha llegado a situarse por encima del 6% (mes de enero un 6'7%). Vincular la actualización de la renta de la vivienda al IPC implica dificultar aun más el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma.

A este contexto hemos de añadir el agravante de que el IPC puede bajar, pero no así el precio de la renta puesto que las actualizaciones son acumulativas.

España es el más país de la zona Euro que destina más dinero de su salario a pagar una vivienda, por lo que vincularlo al IPC supone que momentos como los actuales de subidas generalizadas, las familias aún tengan que destinar una cantidad aun mayor de su presupuesto para mantener la vivienda, probándose de otras necesidades básicas, como pueda ser los suministros, la comida o la ropa tan necesarios en invierno.

Consideramos, que el IGC, no solo evita una inestabilidad de la renta, sino que contribuye a paliar los efectos negativos que se producen cuando se dispara el IPC. No hay que olvidar que el IGC, es además más estable pues se mueve en una franja entre el 0 y 2%.

ENMIENDA NÚM. 812

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las condiciones generales de contratación en grandes tenedores.

"La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 11.2 queda redactado en los siguientes términos: "Los modelos de contratos de arrendamiento de los grandes tenedores de vivienda en arrendamiento, entendiendo como tales a los titulares arrendadores de más de 8 viviendas, deberán ser depositados obligatoriamente por éstos en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización."»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario dar mayor transparencia y tener mayor control sobre los contratos de alquiler propuestos por los grandes tenedores.

ENMIENDA NÚM. 813

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las condiciones generales de contratación y las asociaciones de inquilinos. La Ley 7/1998, de condiciones generales de contratación, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 16.3 queda redactado en los siguientes términos:

3. Así como, cuando se trate de condiciones de contratación relacionadas con el arrendamiento de viviendas, las asociaciones sin ánimo de lucro que tengan entre sus fines sociales la defensa del derecho a la vivienda y los intereses de las personas arrendatarias.»

JUSTIFICACIÓN

Reconocer el rol que pueden jugar las organizaciones inquilinas en las condiciones de contratación.

ENMIENDA NÚM. 814

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

Disposición final. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Se modifica el artículo 1 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que queda redactado en los siguientes términos:

«La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda; así como al arrendamiento de habitaciones en fincas urbanas en los que se prevea el uso compartido de las dependencias comunes necesarias para que la edificación arrendada reúna las oportunas condiciones de habitabilidad.»

JUSTIFICACIÓN

El arrendamiento de habitaciones no está regulado de forma expresa en la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que motiva que no exista un criterio uniforme en cuanto al régimen jurídico aplicable a este tipo de alquiler, ya que la jurisprudencia no es unánime y las resoluciones judiciales están divididas en la consideración de la normativa a aplicar. Este hecho ocasiona una merma de derechos para aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se destinan a domicilio habitual de las personas arrendatarias a los que no se aplica la protección que concede el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y quedan sometidos al pacto de las partes que recoge la regulación del Código Civil.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 815

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

A la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se añade:

«De las reparaciones urgentes en arrendamientos urbanos.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue: El artículo 21.3 queda redactado en los siguientes términos:

"3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender en pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias."»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible mejorar las condiciones en las que viven los hogares inquilinos, por ello proponemos esta enmienda para aumentar el poder de negociación y lograr mejoras que son tan necesarias.

ENMIENDA NÚM. 816

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera, apartado 3

De modificación.

Texto que se propone:

Al apartado tres, de la disposición final primera, de la medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, de modificación.

«Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma:

"Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas. La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas."»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del anteproyecto resultará en que la aplicación de las medidas se vea innecesariamente demorada, por ello la aplicación debe ser inmediata y en el caso de las comunidades autónomas que ya tenga índice de referencia este podrá ser usado para la regulación.

ENMIENDA NÚM. 817

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera

De adición.

Texto que se propone:

«A la disposición final primera, de las medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, de adición.

Los índices oficiales de referencia de precios del alquiler ya publicados por las administraciones competentes, las declaraciones de áreas tensionadas y las medidas aplicadas en las mismas, seguirán vigentes a los efectos de la presente ley, sin menoscabo de su revisión, conforme a lo establecido en su normativa reguladora.»

JUSTIFICACIÓN

Existen comunidades autónomas que ya cuentan con medidas de contención de rentas. Es imprescindible reconocer la competencia de las autonomías en este punto y proteger las medidas tomadas hasta ahora. En el caso de Catalunya actualmente hay millones de familias inquilinas que disfrutan de una regulación que les ha brindado seguridad y ha permitido reducir el peso que los alquileres tenían en el mes a mes. Por ello es fundamental que estas medidas continúen.

ENMIENDA NÚM. 818

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera, apartado 3

De modificación.

Texto que se propone:

El apartado 3 de la DF 1.ª, de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, se modifica de la siguiente forma:

«Tres. Se añade una disposición transitoria séptima, redactada de la siguiente forma: “Disposición transitoria séptima. Aplicación de las medidas en zonas tensionadas.

La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, o los sistemas de precios ya en uso por comunidades autónomas.»

JUSTIFICACIÓN

La redacción actual del anteproyecto legislativo resultará en que la aplicación de las medidas se vea innecesariamente demorada, por ello la aplicación debe ser inmediata y en el caso de las comunidades autónomas que ya tenga índice de referencia este podrá ser usado para la regulación.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 819

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Enmienda de modificación y adición de la Disposición final segunda referida a los incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

1. Enmienda modificación del punto Uno, por el que se modifica el apartado 2 del artículo 23, sustituyendo los apartados a), b), c) y d) por dos nuevos apartados a) y b):

«a) En un 80% cuando se hubiera formalizado por el arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona definida como de mercado residencial tensionado, siempre que el precio de arrendamiento mensual de la vivienda sea inferior al 30 por ciento de los ingresos medios mensuales de los hogares que residen en dicha zona. En el caso de que el precio de arrendamiento mensual sea igual o superior al 30 por ciento de los ingresos medios mensuales de los hogares no habrá derecho a dicha bonificación fiscal y los ingresos por dicho arrendamiento deberán tributar íntegramente.

A los efectos de aplicar esta bonificación fiscal, se considera zona de mercado residencial tensionado toda aquella en la que el coste medio de alquilar una vivienda supere el 30 por ciento de los ingresos de los hogares que residen en dicha zona. El Ministerio competente elaborará anualmente —con la información estadística más actualizada disponible— un mapa de zonas de mercado residencial tensionado a nivel de sección censal y agrupaciones superiores (distrito, municipio, ...) que será utilizado a efectos de aplicación de esta bonificación.

b) En un 50% en el caso de arrendamientos de viviendas ubicadas en el resto del territorio que no hayan sido declaradas zonas de mercado residencial tensionado. Podrán beneficiarse de dicha reducción los primeros 12.000 euros ingresados en concepto de arrendamiento por vivienda.»

2. Enmienda de adición de un nuevo punto Tres en la Disposición final segunda del Proyecto de Ley por el que se modifica el artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, donde se añade una nueva deducción:

«6. Deducción por alquiler de vivienda habitual.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a cuatro veces el IPREM anual (27.792,96 euros en 2022) podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, con un importe máximo de deducción de 100 euros mensuales (1.200 anuales).»

JUSTIFICACIÓN

Las bonificaciones fiscales en el IRPF deben ser transformadas para que protejan derechos de alto interés público y social que justifiquen la concesión dicha ventaja fiscal. El mero hecho de aflorar un contrato de alquiler ya no debe ser motivo suficiente para que el propietario obtenga una elevada subvención fiscal. La función social de la vivienda implica reservar dicha bonificación para aquellas viviendas cuyo coste de alquiler se sitúe dentro de unos niveles económicos razonables y asumibles por la población que reside de alquiler en las zonas residenciales de mercado tensionado (esfuerzo inferior al 30 por ciento de los ingresos de los hogares en dicha zona).

Además, la bonificación del alquiler debe repartirse entre propietarios e inquilinos, como forma de garantizar un mayor control de las rentas del alquiler, repartiendo los incentivos para que dicho contrato aflore y que puede también vincularse a que dicho contrato de arrendamiento se inscriba en un registro

cve: BOCG-14-A-89-3

público para facilitar el control y la transparencia, arbitrando mecanismos para que dichas bonificaciones no se trasladen a precios.

ENMIENDA NÚM. 820

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final segunda

De adición y modificación.

Texto que se propone:

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Se añade un último párrafo al artículo 99 apartado 3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

«No se someterá a la obligación de practicar retención a las entidades sin ánimo de lucro que arrienden viviendas para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable a los rendimientos de capital inmobiliario procedentes del arrendamiento de viviendas a entidades sin ánimo de lucro, siempre que sean destinadas a domicilio de las personas participantes de sus Programas. Esta especial consideración facilitaría la captación de viviendas por las entidades sin ánimo de lucro, actualmente en desventaja competitiva frente al arrendamiento entre particulares, que podrían dotarse más fácilmente de recursos residenciales para el desarrollo de sus Programas y favorecer, por tanto, el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento. Actualmente, las organizaciones sin ánimo de lucro que tengan reconocidas la exención de IVA no pueden repercutir el IVA que abonan.

ENMIENDA NÚM. 821

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final segunda, apartado 1

De modificación.

Texto que se propone:

Al apartado uno, disposición final segunda, de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, de sustitución.

«Uno. El tramo estatal de desgravación o reducción fiscal al arrendador de vivienda solo será de aplicación:

a) cuando se trate de arrendamiento de vivienda habitual del arrendatario cuya renta sea inferior, en al menos un 15%, a la del índice estatal de precios de mercado vigente en ese momento o, en caso de una zona de área tensionada, por debajo del precio de referencia.

cve: BOCG-14-A-89-3

b) cuando se trate de viviendas inscritas como vivienda de alquiler social.»

JUSTIFICACIÓN

Enmienda presentada en relación con la correlativa de este grupo respecto la misma disposición.

Los beneficios fiscales planteados constituyen otro problema sin brindar una solución.

Estos beneficios, un aumento hasta el 90% en la bonificación de IRPF por alquileres si el precio del contrato baja más de un 5%, difícilmente resultan atractivos para los pequeños propietarios (dado que ya disfrutan de amplios beneficios), sino que sería una opción atractiva para aquellos que hacen del alquiler su actividad principal. Esto trae problemas, porque este aumento en las bonificaciones supone un enorme esfuerzo fiscal, financiado por todas, dirigido a aquellos hogares y empresas de rentas más altas. El diseño de la regulación entonces aquí parece fallar en a quién protege, difícilmente sean las grandes empresas y grandes propietarios de mayores ingresos los que ahora precisan de ayudas fiscales.

ENMIENDA NÚM. 822

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final tercera

De adición y modificación.

Texto que se propone:

Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Tipo de enmienda: Adición y modificación.

Se añade un apartado 8 al artículo 74 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

«Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 100 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles arrendados a entidades sin ánimo de lucro que sean destinados a vivienda de las personas participantes de sus programas.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos propietarios que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas. El objetivo es favorecer el uso social de la vivienda en los procesos de arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 823

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final quinta

De modificación.

Texto que se propone:

Se modifica el segundo párrafo del artículo 441 apartado 5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

cve: BOCG-14-A-89-3

«Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.»

JUSTIFICACIÓN

Esta propuesta obedece a la necesidad de establecer de forma específica un canal de coordinación y comunicación entre los Juzgados y Tribunales y la administración autonómica competente en materia de vivienda, que es quien tiene la competencia en la adjudicación de vivienda pública.

ENMIENDA NÚM. 824

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Se introduce una nueva disposición final al Proyecto de Ley, con el ordinal que corresponda, con el siguiente texto:

«Disposición final XXX. Autorización al Gobierno para la refundición de textos Legales.

El Gobierno elaborará y aprobará en el plazo de un año desde la entra en vigor de esta Ley, previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido. Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta

cve: BOCG-14-A-89-3

mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad que, siendo positivas, siguen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente —la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores— es tan evidente. Sentado esto, la propuesta considera el caso de aquellas unidades familiares que no cuenten con suficientes recursos económicos para hacer frente a los gastos derivados de las obras obligatorias de accesibilidad, que dispondrán de ayudas públicas directas para tal fin, de modo que las personas y familias en situación más desfavorecida vean compensado su esfuerzo, aunando así en términos equilibrados accesibilidad universal y atención a la vulnerabilidad social y económica.

ENMIENDA NÚM. 825

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Disposición final. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

Queda modificado el apartado b) del artículo 20 apartado 1 número 23 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido con la siguiente redacción:

«b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades o al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a domicilio de las personas participantes de sus programas en el desarrollo de los mismos. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone introducir un régimen fiscal favorable para aquellos/as arrendadores/as que destinen sus viviendas al arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, para que sean destinadas al desarrollo de sus Programas.

ENMIENDA NÚM. 826

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Adición de disposición final xxxx, de repercusión de honorarios de los agentes inmobiliarios.

«Los honorarios correspondientes a las gestiones realizadas por agentes inmobiliarios o intermediarios, bien en operaciones de compraventa como en alquiler de inmuebles serán satisfechos por el vendedor o arrendador, respectivamente.

Los agentes inmobiliarios no podrán imputar ni repercutir honorarios ni comisiones a los arrendatarios o compradores que visiten alguna de las viviendas que gestionen, aunque ello conllevase posteriormente el alquiler o la compra de dicha vivienda.

Tampoco se permite la duplicidad de cobro de cualquier otro cargo contra arrendatarios o compradores cuando todo o parte de esa retribución se esté repercutiendo al arrendador o vendedor.»

JUSTIFICACIÓN

Control de honorarios.

ENMIENDA NÚM. 827

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Adición de disposición final xxxx, de duración del contrato de alquiler.

«Uno. Se modifican los artículos 9.1 y 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que quedan como sigue:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a 7 años, o inferior a 12 años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 7 años, o de 12 años si el arrendador fuese persona jurídica.

En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y el arrendatario esté en situación de riesgo de exclusión residencial, acreditada mediante informe emitido por los servicios sociales de su municipio, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente de forma automática por otra anualidad más, hasta que se disponga de alternativa de vivienda digna y adecuada.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Dos. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

Tres. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de siete años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y cuando todos ellos carezcan en el momento de la prórroga de más inmuebles disponibles aptos para cubrir dicha necesidad de vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, acreditando que el arrendador, y el beneficiario en caso de familiar o cónyuge, sean un gran tenedor de vivienda y especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

JUSTIFICACIÓN

Es imprescindible brindar mayor seguridad a las familias inquilinas. Por ello esta enmienda plantea mayor duración a los contratos y la posibilidad de renovación automática del mismo a no ser que el propietario tenga necesidad familiar de hacer uso de la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 828

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Adición de disposición final xxxx, de actualización de la renta, de adición.

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

cve: BOCG-14-A-89-3

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.»

JUSTIFICACIÓN

En los últimos meses el aumento desorbitado del precio de la luz y los carburantes está afectando gravemente a las economías familiares mediante un sobrecoste en las facturas de los suministros básicos, generando un empobrecimiento sobre la mayoría social. Este aumento descontrolado se refleja directamente sobre la variación interanual del IPC, que a estas alturas ya se sitúa sobre el 6,7%. La situación acontece más grave todavía, cuando los arrendadores aprovechan esta variación para aumentar, vía actualización anual, el precio de los alquileres, suponiendo subidas de una media de 67€ mensuales en ciudades como Barcelona, donde la media del precio del alquiler de una vivienda es de 1000€.

Ni el incremento en la electricidad ni el de los carburantes incide sobre el coste del mantenimiento, el arrendamiento de las viviendas o el servicio de administración de estas. Por eso, desde el Síndicat de Llogateres, entendemos que es una injusticia que los alquileres aumenten en la misma medida que el IPC.

ENMIENDA NÚM. 829

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Adición de disposición final xxxx, de las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

«Artículo 82. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios.

1. Las asociaciones de arrendadores y las asociaciones de arrendatarios se constituirán y registrarán, de acuerdo a la normativa sobre asociaciones sin ánimo de lucro, de manera voluntaria, libre y solidaria, y con el fin común de representar sus intereses generales y particulares respectivos derivados de la relación arrendaticia.

2. El departamento competente llevará un registro de asociaciones y federaciones de arrendadores y de arrendatarios. Para inscribirse, estas asociaciones deberán hacer constar en sus Estatutos y cumplir efectivamente las funciones siguientes:

a) Proporcionar contratos de alquiler tipo y recomendados, pudiendo incluir arbitraje.

b) Informar, formar y asesorar en el ámbito de los arrendamientos urbanos, especialmente sobre los derechos y obligaciones de las partes y sobre el estado físico y jurídico de la vivienda (por ejemplo, cláusulas abusivas, imputación de gastos, fijación de renta / incrementos, consulta del estado registral de la finca, etc).

c) Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se reconozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de los arrendadores y arrendatarios (como la adopción de un sistema de renta referenciada, Registro de malas prácticas arrendaticias).

d) Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus socios, asociaciones o de sus intereses generales, colectivos o específicos (reclamaciones hacia los arrendadores / arrendatarios, comunidad de propietarios, Administración pública, etc.).

e) Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos (mediación/arbitraje) entre arrendadores y arrendatarios.

cve: BOCG-14-A-89-3

f) Ser consultadas en audiencia en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

g) Elaborar y colaborar en la elaboración de encuestas y estadísticas del sector.

h) Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan fines idénticos y ámbito territorial más amplio.

4. Las Cámaras de la Propiedad Urbana podrán desarrollar las funciones propias de las asociaciones de arrendadores.

5. El Departamento competente en materia de vivienda fomentará la constitución de asociaciones de arrendatarios e impulsará las políticas necesarias para contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el apartado 3.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 830

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición final nueva

De adición.

Texto que se propone:

Adición de disposición final xxxx, de incentivos fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

«Uno. Quedan derogadas las Disposiciones finales tercera y séptima de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como los artículos 8, 9, 10, 11, 12 y 13, de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dos. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sus socios, que estén actualmente tributando por el régimen fiscal especial deberán pasar a tributar al régimen general, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. En los casos en que se perciban rentas dentro del período impositivo en que la sociedad haya pasado a tributar por el régimen fiscal general, provenientes de una transmisión de inmueble formalizada en un período en que era de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley 11/2009. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Las SOCIMIS han sido instrumentos financieros extremadamente negativos para el mercado de la vivienda y para las familias inquilinas en particular. Esta modificación plantea eliminar los amplios beneficios fiscales que hoy disfrutan, así como asimilarlas al régimen fiscal general.

ENMIENDA NÚM. 831

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un último párrafo al artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la siguiente redacción:

«Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán siempre y en todo caso a cargo del arrendador.»

JUSTIFICACIÓN

Garantizar que los gastos propios de la formalización del contrato de arrendamiento y los de gestión e intermediación no se carguen sobre la parte arrendataria.

ENMIENDA NÚM. 832

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Adicional Cuarta. Alquiler social en situaciones de falta de vivienda y riesgo de exclusión residencial.

Modificación del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se introducen los nuevos apartados 6.°, 7.°, 8.°, 9.° y 10.º en el artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la siguiente redacción:

“6. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual en las que el arrendador no haya ofrecido al arrendatario una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio arrendador requiriendo previamente la información al arrendatario y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de

cve: BOCG-14-A-89-3

compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario. En todo caso, se incluirán en este apartado y en las obligaciones que derivan del mismo aquellos contratos de alquiler social firmados al amparo del presente artículo cuyo plazo contractual expire.

7. En las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o por expiración del plazo contractual en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado suspenderá el procedimiento y deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el arrendatario se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el pago o el realojo adecuado, no pudiéndose llevar a cabo el lanzamiento hasta que por parte de la Administración no se haya hecho efectivo el realojo.

8. No se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no haya ofrecido al demandado una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información al demandado y siempre que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda, o que tenga la anterior condición y sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 1 de enero de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

9. En las demandas de desahucio de finca urbana en todos los juicios verbales que se sustancien en los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la presente ley en las que el demandante no tenga la condición referida en el apartado 6 de este artículo, el demandado podrá alegar, en la oposición, que el procedimiento afecta a personas o unidades familiares o de convivencia que no disponen de una alternativa propia de vivienda y que están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. En tal caso el juzgado deberá requerir al Ayuntamiento o la Administración pública competente en materia de servicios sociales para que emita un informe en el que se indique si el demandado se halla en situación de riesgo de exclusión residencial y en caso afirmativo, qué ayudas puede facilitar para evitar el desahucio o qué medidas llevará a cabo para su realojo adecuado. En tal caso, se seguirá el procedimiento teniendo en cuenta los plazos ofrecidos por la Administración para garantizar el realojo adecuado.

10. En los supuestos anteriores, será requisito de procedibilidad que el demandante aporte con la demanda informe del Ayuntamiento del municipio en el que se halle el domicilio del afectado, en el que se indique:

a) si el arrendatario se encuentra en situación de riesgo de exclusión residencial.

b) si la propuesta de alquiler social cumple las condiciones establecidas por la ley de referencia.”»

JUSTIFICACIÓN

Otorgar carácter obligatorio e indisponible a la oferta de alquiler social en casos de desahucios hipotecarios y de arrendamientos de grandes tenedores para garantizar la alternativa habitacional y el derecho a una vivienda digna y adecuada a las personas sujetas a un lanzamiento.

A la vista de la reciente sentencia del TC sobre la ley de vivienda de Catalunya, parece necesario establecer esta obligación desde al ámbito competencial del Estado.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 833

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

Disposición final quinta cuáter. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se modifica la redacción del artículo 21.3 en los siguientes términos:

«3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador. Transcurrido un mes desde la comunicación al arrendador de la necesidad de reparaciones de la contempladas en el apartado 1 sin que el arrendador haya iniciado las mismas, el arrendatario podrá suspender el pago de la renta hasta que se realicen las obras necesarias.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer mecanismos legales eficaces para reequilibrar la relación contractual entre las partes del arrendamiento.

ENMIENDA NÚM. 834

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final primera, apartado 2

De modificación.

Texto que se propone:

DOS. Se añade dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá superar la renta del último contrato de arrendamiento, vigente en los últimos 5 años, o la media de la renta de los contratos de ese periodo, incrementada con el índice de garantía de competitividad (IGC), aplicado de forma acumulada para el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento anterior y la fecha de celebración del nuevo contrato, sin que en ningún caso este incremento pueda superar el que se hubiese producido en el IPC, considerando también los gasto fijos no medibles mediante contador, que sean por cuenta el arrendatario.

Sólo podrá incrementar en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, en los siguientes supuestos:

cve: BOCG-14-A-89-3

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley XX/XXX, de xx de xxxx, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.»

JUSTIFICACIÓN

Intervenir en la limitación de los precios de los alquileres y ampliar la protección de arrendatarios en contratos de arrendamiento con arrendadores persona física o jurídica.

La reciente sentencia del Tribunal Constitucional resolviendo el recurso del PP contra la ley de Catalunya ha establecido que la limitación de precios de los arrendamientos es viable constitucionalmente por circunstancias excepcionales, pero que se trata de una competencia estatal.

ENMIENDA NÚM. 835

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final quinta, apartado 1

De modificación.

Texto que se propone:

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

«Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

4. De la notificación de la resolución que fije el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda se dará traslado a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación en información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a persones en situación de riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.»

JUSTIFICACIÓN

Establecer la prohibición de desahucios con fecha abierta de personas vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 836

Grupo Parlamentario Republicano

A la Disposición final quinta, apartado 6

De modificación.

Texto que se propone:

«6. Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión que se supeditará, en el caso de haberse determinado que se trata de personas vulnerables, al momento en el que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o en el supuesto de no aceptarse por la parte demandada la vivienda alternativa propuesta por dichas Administraciones públicas, se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.»

JUSTIFICACIÓN

Suprimir el plazo máximo de suspensión de desahucios y dejarlo supeditado hasta que se proporcione el acceso a una vivienda digna y asequible. La vivienda podrá ser del parque público de viviendas o por que la administración competente garantice ese acceso por otra vía: abono total o parcial del arrendamiento, incorporar la vivienda a su parque público definitiva o temporalmente y arrendarla a las personas afectadas, u otras vías que lleven a que las personas vulnerables accedan a la vivienda digna y accesible e incluir la corresponsabilidad de los grandes propietarios con la oferta de alquiler social obligatorio. Se incluye la prohibición expresa de los desahucios con fecha abierta.

Prolongación del plazo para desahucios de personas vulnerables para hacer más viable la aplicación de soluciones de vivienda digna cuando fuese preciso. Esa prolongación no supone una garantía de que la inacción jurisdiccional y/o administrativa no acabe llevando al lanzamiento de personas vulnerables, por tanto parece lógico que, determinada la existencia de la vulnerabilidad económica o social, no se produzca el lanzamiento y se suspenda el desahucio hasta la disponibilidad o renuncia de la solución en base a una vivienda digna, del parque público o mediante el pago parcial o total de la renta por la administración a un arrendatario. Al tratarse de una cuestión procesal es clara la competencia estatal.

ENMIENDA NÚM. 837

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición transitoria nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición Transitoria Quinta. Aportaciones económicas al sector público de vivienda por parte de las entidades financieras deudoras de los préstamos y avales públicos europeos.

Con el objetivo de evitar que las entidades financieras obtengan un enriquecimiento injusto como consecuencia de los préstamos europeos obtenidos a raíz de la crisis económica de 2008, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Banco de España publicará la relación de entidades financieras beneficiarias de dichos préstamos y las cantidades concretas de los mismos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Asimismo, se publicará qué cantidades aún no han sido retomadas por las entidades financieras.

El Gobierno del Estado deberá aprobar en un período de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley el reglamento que establezca la obligación por parte de estas entidades financieras de realizar las aportaciones económicas a favor del Estado para alcanzar el objetivo de vivienda pública establecido en la presente ley. El importe de dichas aportaciones económicas se corresponderá con el importe no devuelto de los préstamos y avales públicos europeos concedidos a raíz de la crisis económica del año 2008.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que esta es una muy buena medida para lograr el nivel de financiación en vivienda a través de los PGE que se requiere en España, teniendo en cuenta que las entidades financieras beneficiarias de estos préstamos cuentan hoy en día con un amplio parque de vivienda fruto de la crisis financiera y/o han especulado con él y han hecho negocio vendiéndolo a grandes fondos. Habida cuenta que gran parte de la problemática existente con la vivienda en España proviene de estas prácticas, la medida que se propone les corresponsabiliza también en la solución al problema.

ENMIENDA NÚM. 838

Grupo Parlamentario Republicano

A la Exposición de Motivos

De adición.

Texto que se propone:

«...Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

(Nuevo apartado) Erradicar el sinhogarismo. En consonancia con la Agenda 2030 y la Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para combatir el sinhogarismo suscrita en junio de 2021 por las principales instituciones y gobiernos europeos, incluido el de España, las políticas deberán orientarse a la erradicación del sinhogarismo, priorizando las soluciones basadas en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.»

JUSTIFICACIÓN

Esta Ley debería tener entre sus fines la erradicación de la cara más extrema de la exclusión residencial, el sinhogarismo, que afecta a más de 33.000 personas en nuestro país según datos de la Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar 2015-2020.

El sinhogarismo es fundamentalmente un problema de vivienda. Las políticas de vivienda deberían encaminarse a acabar con este fenómeno, priorizando las soluciones basadas en viviendas normalizadas en entornos comunitarios.

ENMIENDA NÚM. 839

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

cve: BOCG-14-A-89-3

Texto que se propone:

Artículo XX. Suministros eléctricos de carácter esencial.

La Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica las letras j) y k) del apartado 4 del artículo 52, que quedan redactadas en los siguientes términos:

«j) En los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, aquellos suministros a consumidores que tengan la condición de vulnerables severos acogidos a tarifas de último recurso y que estén siendo atendidos, respecto a estos suministros, por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes por hallarse, en atención a su renta, en riesgo de exclusión social. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual. Todo lo anterior deberá ser acreditado mediante documento expedido por los servicios sociales de las referidas Administraciones Públicas.

k) Aquellos suministros que incurran en impago de la factura eléctrica cuyo titular sea beneficiario del bono social o sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes sino que éstos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

ENMIENDA NÚM. 840

Grupo Parlamentario Republicano

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

Artículo XX. Suministros de combustibles gaseosos por canalización de carácter esencial La Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, queda modificada como sigue: Uno. Se modifica el apartado 3.º del artículo 88, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. En las condiciones que reglamentariamente se determine podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a los consumidores privados sujetos a tarifa cuando hayan transcurrido dos meses desde que se les hubiera sido requerido fehacientemente el pago, sin que el mismo se hubiera hecho efectivo. A estos efectos el requerimiento se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del mismo.

En el caso de las Administraciones públicas, transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerido fehacientemente el pago sin que el mismo se hubiera efectuado, comenzarán a devengarse intereses que serán equivalentes al interés legal del dinero incrementado en 1,5 puntos.

cve: BOCG-14-A-89-3

Si transcurridos cuatro meses desde el primer requerimiento el pago no se hubiera hecho efectivo, podrá interrumpirse el suministro.

En ningún caso podrá ser suspendido el suministro de combustibles gaseosos por canalización a aquellas instalaciones cuyos servicios hayan sido declarados como esenciales. Reglamentariamente se establecerán los criterios para determinar qué servicios deben ser entendidos como esenciales. No obstante, las empresas distribuidoras o comercializadoras podrán afectar los pagos que perciban de aquellos de sus clientes que tengan suministros vinculados a servicios declarados como esenciales en situación de morosidad, al abono de las facturas correspondientes a dichos servicios, con independencia de la asignación que el cliente, público o privado, hubiera atribuido a estos pagos.

En cualquier caso, se considerarán como esenciales aquellos suministros que incurran en impago de la factura cuyo titular sea susceptible de encontrarse en situación de riesgo de exclusión residencial, en cumplimiento con el principio de precaución. La situación de vulnerabilidad social de estos colectivos deberá ser acreditada mediante documento expedido por los servicios sociales de las Administraciones Públicas competentes. Estos suministros se circunscribirán a personas físicas en su vivienda habitual.»

JUSTIFICACIÓN

La presente enmienda de adición se justifica sobre la base de que es imprescindible que la primera ley del derecho a la vivienda impulsada tras más de 40 años de restauración democrática incluya una visión holística del concepto de vivienda. El mismo no puede ser identificado simplemente por la posibilidad de disponer de un techo y cuatro paredes sino que éstos permitan a sus poseedores el derecho a vivir de forma digna en su interior. Esto incluye pues la necesidad de contar con unos suministros básicos garantizados y la imposibilidad de interrumpir dichos servicios por motivos económicos.

ENMIENDA NÚM. 841

Grupo Parlamentario Republicano

Disposición adicional nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional nueva.

Cualquier contrato realizado con una vivienda como objeto y que se formalizara para uso distinto de vivienda en los términos del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por un plazo superior a 6 meses computándose prórrogas, adendas y cualquier ampliación de la duración del mismo, se considerará realizado en fraude de ley por estar satisfaciendo la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no admitiéndose prueba en contrario.

Del mismo modo, se considerará en fraude de ley la concatenación de contratos descritos en el párrafo anterior cuando hayan tenido una duración acumulada de 9 meses en el plazo de 18 meses consecutivos.

En las situaciones descritas y en cualquier otro supuesto en que un contrato realizado para uso distinto de vivienda en los términos del artículo 3.2 de la Ley 29/1994 pudiera ser considerado en fraude de ley, el mismo pasará a tener consideración de contrato de arrendamiento de vivienda en los términos del artículo 2 de la Ley 29/1994 a todos los efectos.»

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Resulta necesario adoptar medidas específicas de presunción *iuris et de iure* de fraude de ley ante la utilización fraudulenta de los contratos de temporada para sortear la aplicabilidad de la ley.

A la Mesa de la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El Grupo Parlamentario VOX, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2022.—**Macarena Olona Choclán**, Portavoz del Grupo Parlamentario VOX.

ENMIENDA NÚM. 842

Grupo Parlamentario VOX

Al expositivo I de la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del Expositivo I de la Exposición de Motivos. Su redacción debe decir:

«[...]

~~Es lógico que,~~ **D**ada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoj~~a~~ge en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948. Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada. Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

[...]

~~Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, a la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidos y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todos las personas a una vivienda digna y adecuado, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzosos arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas,~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.~~

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica dirigida a suprimir valoraciones políticas.

ENMIENDA NÚM. 843

Grupo Parlamentario VOX

Al expositivo III de la Exposición de Motivos

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del Expositivo III de la Exposición de Motivos. Su redacción debe decir:

«III

[…]

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la ley se estructura en cinco títulos y contiene ~~43~~ **36** artículos, ~~dos~~ **una** disposic**ión**~~ones~~ adicional~~es~~, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ~~ocho~~ **siete** disposiciones finales.

[...]

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. ~~Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados el derecho de propiedad de vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.~~

~~En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor", como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m^2, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.~~

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual ~~en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado,~~ promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, **la falta de oferta de vivienda** ~~tal situación~~. ~~No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas,~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.~~

De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda. **Esta función social debe entenderse en un sentido estricto cuando el uso de la vivienda privada de personas y familias sea conforme al orden público nacional.**

En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando ~~algunos~~ principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia.

~~Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado~~.

[...]

~~En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.~~

~~La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra 19) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.~~

[...]

~~Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, en cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.~~

~~Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que se juzgan asequibles para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de 1a legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.~~

cve: BOCG-14-A-89-3

[...]

~~Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que aseguren la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.~~

[...]

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. ~~Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se han unido en el pasado 1a renta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.~~

[...]

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. ~~La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de viviendo deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de viviendo, en los términos y condiciones establecidos.~~

[...]

Finaliza la ley con ~~dos~~ **una** disposición~~ones~~ adicional~~es~~, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ~~ocho~~ **siete** disposiciones finales.

A través de la disposición adicional primera se ~~establece la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler.~~

~~Por su parte, la disposición adicional segundo~~ refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado ~~y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.~~

[...]

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, ~~se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que puedo intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello,~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~se modifica la Ley 29/1994, de 24 de... noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para--las-viviendas arrendadas, la posibilidad-de que el-arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se-plantea la limitación del-alquiler-en-estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la-renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.~~

~~Asimismo, cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por-el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, si bien, en este último caso se establece-un-período de-18-meses desde-la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida al sistema de índices de referencia, a fin de que la-administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar-dichas limitaciones-en los-precios del-alquiler en-zonas tensionadas.~~

~~La disposición final segunda~~ recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 **por ciento**~~%~~, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda ~~en zonas de mercado residencial tensionado~~ con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando ~~se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y~~ se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años ~~en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sinfines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.~~ Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

~~A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tengo un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.~~

[...]

~~Finalmente, a~~ **A** través de la disposición final **tercera** ~~quinta~~ se introducen ~~importantes~~ mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. ~~Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudencia/ese internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.~~ **Así,**

cve: BOCG-14-A-89-3

se extiende la protección legal del juicio verbal a los propietarios de inmuebles distintos de vivienda que hayan sido privados de su derecho de uso y disfrute.

~~Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.~~

La disposición final cuarta, al objeto de facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, introduce una reducción del Impuesto del Valor Añadido para la adquisición de la primera vivienda por jóvenes.

[...]»

JUSTIFICACIÓN

Mejoras técnicas dirigidas a adaptar el texto de la Exposición de motivos a las siguientes enmiendas.

Asimismo, se incluyen varias modificaciones en relación con la función social de la vivienda. De esta forma se pretende la aplicación de un criterio estricto sobre esta función de la vivienda cuando sean familias cuyo patrimonio se pueda ver afectado.

El artículo 47 de la Constitución Española establece un mandato a garantizar el derecho al disfrute de la vivienda dirigido a los poderes públicos, no a los particulares. Sin embargo, todo el Proyecto contiene constantes injerencias en la propiedad privada, mal justificadas en el intento de hacer efectivo este derecho. Esta traslación de funciones es una intromisión basada en la sujeción sin límites del derecho de propiedad a la función social de la vivienda de dudosa constitucionalidad. En consecuencia, las enmiendas pretendidas van dirigidas a, respetando la función social de la vivienda, impedir que el derecho a la propiedad privada se vea vulnerado.

ENMIENDA NÚM. 844

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del apartado tres del artículo uno. Su redacción debe decir:

«3. Para cumplir con el objeto definido en los apartados anteriores, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque **público** residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria. […]»

JUSTIFICACIÓN

En tanto que es un mandato a las administraciones públicas territoriales, estas solo van a poder cumplir con sus obligaciones en los inmuebles de su titularidad.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 845

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del apartado ñ) del artículo dos. Su redacción debe decir:

«ñ) Garantizar la igualdad, ~~desde la perspectiva de género, edad y capacidad~~, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.»

JUSTIFICACIÓN

En ningún punto del Proyecto se aportan datos ni motivos que justifiquen la aplicación de la perspectiva de género en las políticas públicas de vivienda.

En cualquier caso, debe garantizarse el derecho a la igualdad contemplado en el artículo 14 de la Constitución Española siempre y en todos los ámbitos, sin perspectivas. En consecuencia, se propone la modificación de este precepto para establecer un fin más amplio en materia de igualdad.

ENMIENDA NÚM. 846

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 3

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del artículo tres. Su redacción debe decir:

«A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

b) Infravivienda: ~~la~~ edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. ~~En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.~~

c) Vivienda digna y adecuada: ~~la~~ vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, ~~eficiencia energética y utilización de energías renovables~~ y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia ~~en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero~~, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

~~d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~ingresos netos y sus características particulares, considerando tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.~~

[...]

f) ~~Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda. Podrá ser de alguna de las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.~~

~~1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.~~

~~La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectes al servicio público.~~

~~La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada que sean compatibles con el carácter de la misma.~~

~~2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.~~

[...]

~~k) Gran tenedor: la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.~~

~~l) Sinhogarismo: circunstancia vital que afecta a una persona que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda adecuada en un entorno comunitario y apoca a las personas que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro.~~»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado b), se suprime la explicación de cuando una vivienda no cumple las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable, en tanto que a estos efectos ya existe la cédula de habitabilidad.

Respecto al apartado c), se eliminan las referencias a eficiencia energética y utilización de energías renovables como criterios para tener en cuenta a la hora de determinar si una vivienda es digna y adecuada o no. Igualmente, la expresión en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero no se puede incluir en tanto que es un concepto jurídico indeterminado.

Los conceptos de vivienda protegida y vivienda social se eliminan al en tanto que ya tienen un desarrollo legal amplio que los define. Así, junto a las diversas normas autonómicas aplicables se encuentran las siguientes normas estatales vigentes:

cve: BOCG-14-A-89-3

— Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre
— Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
— Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda

Y, por último, se suprimen los conceptos de gran tenedor y sinhogarismo, el primero por la discriminación que se crea entre propietarios privados y el segundo por la discrepancia existente en torno a este concepto, que ni siquiera se encuentra recogido por la Real Academia Española.

ENMIENDA NÚM. 847

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 5

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo cinco.

JUSTIFICACIÓN

No se justifica suficientemente la introducción de una acción pública específica en favor de las entidades sin ánimo de lucro, que podría dar lugar a supuestos de un ejercicio abusivo y dilatorio del derecho. Actualmente, ya existe una acción pública en urbanismo contemplada en el artículo 62 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

ENMIENDA NÚM. 848

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 6

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del artículo seis. Su redacción debe decir:

«[...]

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa **legal** ~~legítima~~ que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

~~b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene~~

cve: BOCG-14-A-89-3

~~una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.~~

[...]»

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado a), se sustituye causa legítima por causa legal en tanto que la primera es concepto jurídico indeterminado.

Respecto al apartado c), se suprime en tanto que la falta de concreción en la definición pretendida puede llevar a una interpretación abusiva por parte de las Administraciones competentes.

ENMIENDA NÚM. 849

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 8

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la introducción de un nuevo apartado e) al artículo ocho. Su redacción debe decir:

«e) Desalojar a quien ocupe sin justo título o con contrato incumplido un inmueble o parte de él de su propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

Tal y como se expone en la enmienda 22 actualmente se está produciendo un aumento del fenómeno de la ocupación y de la inquiocupación, por tanto, si se pretende desarrollar una ley estatal básica en materia de vivienda se debe establecer como un derecho de todo ciudadano propietario el poder recuperar su inmueble.

ENMIENDA NÚM. 850

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 10

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la introducción de un nuevo apartado e) al artículo diez. Su redacción debe decir:

«e) El derecho de desalojar por los procedimientos jurídicos habilitados al efecto, a quien ocupe sin justo título un inmueble o parte de él de su propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

Tal y como se expone en la enmienda 22 actualmente se está produciendo un aumento del fenómeno de la ocupación y de la inquiocupación, por tanto, si se pretende desarrollar una ley estatal básica en materia de vivienda se debe establecer como un derecho de todo ciudadano propietario el poder recuperar su inmueble.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 851

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 11

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del apartado uno, a) del artículo once. Su redacción debe decir:

«a) Uso y disfrute ~~propios y efectivos~~ de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, ~~garantizando en todo caso la función social de la propiedad.~~»

JUSTIFICACIÓN

En primer lugar, la vivienda se puede usar y disfrutar tanto por el propio propietario como por terceros, por tanto, carece de sentido la referencia a propios y efectivos.

En segundo lugar, el deber de garantizar la función social de la vivienda es de la Administración Pública, por tanto, se propone esta modificación del artículo 11.1.

a) del Proyecto de Ley en orden a evitar interpretaciones erróneas del contenido del derecho a la propiedad, derecho objetivo y pleno conforme al artículo 33 de la Constitución Española.

ENMIENDA NÚM. 852

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 14

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación de los apartados uno y tres, del artículo catorce. Su redacción debe decir:

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad ~~desinstitucionalizadas~~ y a los menores tutelados que dejen de serlo.

[...]

~~3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, las Administraciones competentes deberán programar medidas específicas para afrontar con el objetivo de promover la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, que promueva la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.~~

JUSTIFICACIÓN

Por un lado, las palabras desinstitucionalizadas y sinhogarismo no son conceptos reconocidos por la Real Academia Española. Por otro lado, se suprime íntegramente el párrafo tres en tanto que la redacción dada no expresa adecuadamente la medida pretendida por el Gobierno.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 853

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 15

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del apartado uno del artículo quince. Su redacción debe decir:

«1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas, **previo informe del órgano territorial competente que acredite la viabilidad de la construcción sobre el suelo dotacional y que certifique que no se ve masificada la zona como consecuencia de la nueva obra.**

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

~~b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuado, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adopten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.~~

[...]

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler, que no podrá ser inferior al 50 **por ciento%**, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, ~~atendiendo a las características de las personas demandantes de viviendo u otras circunstancias de la realidad económica y social.~~

~~e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la viviendo en los municipios en los que se hayan delimitado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra j) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.»~~

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se modifica el apartado 1. a) 1.° para fijar la necesidad de elaborar un informe previo del órgano territorial correspondiente como requisito para poder construir en suelo dotacional. De esta forma se pretende establecer límites a la construcción en suelos públicos previstos para otras infraestructuras, puesto que en caso contrario puede suponer la masificación y/ o el detrimento del bienestar social de determinadas zonas.

Respecto al apartado 1. b), se suprime en tanto que la referencia a tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares es un concepto jurídico indeterminado carente de sentido.

En último lugar, con respecto al apartado d), se enmienda al objeto de eliminar criterios subjetivos sin contenido jurídico de las comunidades autónomas a la hora de valorar si reduce o no la reserva obligatoria del 50% de la vivienda protegida destinada al régimen de alquiler, ya que dicha valoración siempre se deberá hacer con base en motivos justificados.

ENMIENDA NÚM. 854

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 16

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo dieciséis.

JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con la enmienda número 5 en la que se eliminan las definiciones como la de vivienda de protección oficial en tanto que es un concepto ampliamente desarrollado por la normativa estatal y autonómica vigente.

ENMIENDA NÚM. 855

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 17

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo diecisiete.

JUSTIFICACIÓN

Enmienda dirigida a evitar la entrada en el ordenamiento jurídico de conceptos que originen inseguridad jurídica.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 856

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 18

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo dieciocho.

JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con las siguientes en relación con la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

ENMIENDA NÚM. 857

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 19

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo diecinueve.

JUSTIFICACIÓN

No existe justificación alguna para crear esta discriminación entre propietarios privados. Asimismo, esta enmienda va en coherencia con la supresión de todas las referencias a la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

ENMIENDA NÚM. 858

(Grupo Parlamentario VOX)

Al artículo 24

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión de los apartados 3 y 5 del artículo veinticuatro.

JUSTIFICACIÓN

En cuanto al apartado tercero, actualmente se están realizando obras de rehabilitación que en muchos casos son obligatorias conforme a la legislación vigente. Por tanto, no tendría sentido imponer la devolución de las ayudas recibidas para estas actuaciones, medida cuyo único efecto va a ser perjudicar los intereses de los españoles.

Respecto del apartado quinto, se propone su eliminación en coherencia con la propuesta de supresión de todas las previsiones sobre declaración de zonas residenciales tensionadas.

cve: BOCG-14-A-89-3

ENMIENDA NÚM. 859

Grupo Parlamentario VOX

Al artículo 26

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión del artículo veintiséis.

JUSTIFICACIÓN

Desde el año 2015 existe un Consejo Asesor de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana al que se le atribuyen las siguientes funciones[1]:

i. Asesorar e informar al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de infraestructuras, transporte y vivienda cuando así lo solicite.
ii. Asesorar en materia de planificación de inversiones en infraestructuras, transporte y vivienda.
iii Asesorar en materia de impulso de la coordinación entre la iniciativa pública y privada en actuaciones y proyectos de infraestructuras, transporte y vivienda.

Por tanto, no se justifica la necesidad de crear un nuevo consejo asesor específico para políticas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 860

Grupo Parlamentario VOX

A la Disposición adicional primera

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión de la Disposición adicional primera.

JUSTIFICACIÓN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos («LAU») en sus disposiciones adicionales segunda y sexta ya contempla herramientas para el registro de los contratos de arrendamiento. En consecuencia, carece de sentido crear un nuevo registro al efecto.

ENMIENDA NÚM. 861

Grupo Parlamentario VOX

A la Disposición final primera

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión de la Disposición final primera.

[1] https:/ /www.mitma.gob.es/el-ministerio/consejo-asesor-del-MITMA [fecha de consulta: 11 de marzo de 2022].

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Se propone esta enmienda al objeto de suprimir tanto la ampliación de la prórroga forzosa del alquiler como la posibilidad de que las autoridades regionales puedan regular los precios de los contratos de arrendamiento. Y ello, por lo siguiente:

A) Control de precios del alquiler.

El anterior ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ya en febrero de 2020 anunciaba que presentaría una iniciativa para permitir el control de precios del alquiler en aquellas zonas que hayan experimentado subidas desorbitadas, señalando que la medida se plantearía tras oír a todos los agentes, organizaciones sociales, administraciones públicas y al sector privado y aseverando que sería en todo caso una medida oportuna, ponderada, tasada, y proporcional.

Automáticamente, en contra de esta medida se pronunciaron diversos sectores y numerosos expertos, todos en el mismo sentido: no debe imponerse una limitación de precios del alquiler. Por su parte, el Gobierno, haciendo caso omiso de estas recomendaciones, ha procedido a sentar las bases de esta intervención en el mercado de los arrendamientos para su posterior regulación al libre arbitrio de las regiones autonómicas (*vid.* artículo 18 y Disposición Adicional Primera del Proyecto).

Según exponía el Banco de España en un informe de 2020, la limitación de los precios del alquiler de la vivienda es una medida que no ataja las causas subyacentes al problema de accesibilidad a la vivienda (insuficiencia de la oferta para satisfacer la demanda) y que, además, puede generar una contracción adicional de la oferta en las áreas reguladas que implique un aumento de los precios fuera de esas zonas[2].

Asimismo, indica que las políticas de vivienda que resultan más efectivas son aquellas que «incrementan de manera estable la oferta de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables. [...] Este tipo de políticas suelen instrumentarse a través de una combinación de estímulos al sector privado para que este facilite un incremento progresivo y sostenido de la oferta y de provisión pública de vivienda de alquiler. En el diseño de este tipo de políticas, resulta esencial evitar un efecto desplazamiento por parte de la provisión pública que reduzca la oferta privada y que, por lo tanto, merme la eficacia de estas medidas.»

Por tanto, desde el Banco de España se aboga por favorecer la participación del sector privado en la construcción de vivienda dirigida al alquiler a través del incremento de la seguridad jurídica y de la dotación de garantías y beneficios fiscales por parte del sector público.

Así, como ejemplo, destaca el programa *Low Income Housing Tax Credit* creado en Estados Unidos, por el que se permite la asignación de créditos fiscales a los promotores inmobiliarios que construyan o rehabiliten vivienda de alquiler residencial para hogares con bajos niveles de renta y que lleva funcionando favorablemente desde el año 1986[3].

En este punto, se debe hacer mención de que la «liberalización de aquellos componentes de la regulación urbanística y del uso del suelo que dificultan la disponibilidad de viviendas en áreas tensionadas» también es una actuación recomendada por el Banco de España como medida indirecta dirigida a aumentar la oferta de alquiler y, con ello, estabilizar los precios de este mercado[4].

En el mismo sentido se pronunciaba D. Luis de Guindos, vicepresidente del Banco Central Europeo, en el encuentro digital «El sector inmobiliario tras la COVID-19» organizado por la Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler («ASVAL») y la agencia *Europa Press*. Así, señalaba que para conseguir reducir los precios del mercado del alquiler lo que hay que crear es un «marco jurídico estable».

Los principales referentes del sector también se han opuesto frontalmente a esta medida de intervención en los precios del alquiler[5].

Por su parte, si bien de una forma indirecta, el Tribunal Constitucional también ha hecho referencia a esta cuestión con motivo del recurso de inconstitucionalidad interpuesto frente al Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda aprobado por la Generalidad de Cataluña. En esta sentencia, se acepta la constitucionalidad de los índices de referencia de precios del alquiler como «criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda, ahora bien, parte de la premisa de que estos dejan incólume la libertad de las partes para fijar la renta del arrendamiento en la medida en que no impide la estipulación de un precio superior o inferior al resultante del mencionado índice».

---

[2] Dirección General de Economía y Estadística (Banco de España). Documentos ocasionales n.º 2013: El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019. Madrid, 2020, págs. 31 y 32

[3] https:/lwww.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

[4] Banco de España (2020). Op. Cit., pág. 34.

[5] https://www.europapress.es/economía/construccion-y-vivienda-00342/noticia sector-inmobiliario-afirma-no-hay-ningun-estudio-defienda-control-precios-alquiler-20210211125216.html [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

cve: BOCG-14-A-89-3

La realidad es que en aquellas ciudades en las que se ha aplicado este tipo de políticas, como Berlín o París, se han obtenido resultados totalmente contraproducentes. En general, la evidencia internacional disponible confirma el riesgo de aparición de efectos adversos, como son: la creación de un mercado ilegal; reducción de la inversión en nuevas viviendas destinadas al alquiler, tanto en compra como en mantenimiento y rehabilitación; cambios de composición en la oferta hacia segmentos del mercado con mayor poder adquisitivo que no se encuentran regulados; la segmentación de la población en función de sus condiciones socioeconómicas; o la reducción de la movilidad de los trabajadores que no desean perder un arrendamiento inferior al precio de mercado.

En concreto, en Berlín, en el año 2020 entró en vigor la norma por la que se establecían topes al control del alquiler para viviendas construidas con anterioridad al 2014 (*Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin*)[6] y la principal consecuencia fue la caída de la oferta de vivienda para alquilar[7]. El impacto del límite de los precios del alquiler de Berlín fue examinado por el prestigioso Instituto IFO de Múnich en su informe de febrero de 2021 denominado *Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?* (Un año del control de alquiler: ¿Cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario de Berlín?).

En la introducción de este informe se hace referencia a los resultados de la regulación de la vivienda en alquiler en otros lugares. Así, poniendo como ejemplo a Cambridge, Massachusetts o San Francisco se habla de la caída de la movilidad, pérdida del bienestar, y de una importante disminución de la oferta y de la calidad de las viviendas de alquiler.

En cuanto a las consecuencias en la capital alemana, concluye el citado informe que el mercado inmobiliario berlinés se había dividido en dos: uno más grande, el mercado regulado de todos los apartamentos construidos antes de 2014, y otro más pequeño, en el que no se aplica la regulación, con edificios relativamente nuevos, en el que la vivienda se ha encarecido a causa de la disminución de la oferta en el otro, de forma que los apartamentos de nueva construcción se han vuelto aún más inasequibles para la mayoría de las personas.

Dentro de España también existe un ejemplo de intervención de precios: la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda aprobada por la Comunidad Autónoma de Cataluña ("Ley 11/2020, de 18 de septiembre"). Esta ley regional, que no ha estado exenta de debate y polémica, tiene por objeto regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda destinada a la residencia permanente del arrendatario y que se encuentre en la zona declarada como área con mercado de vivienda tenso.

No obstante, aquí tampoco se ha conseguido lo esperado. Se redujo el número de contratos de alquiler firmados en 2020 y los precios se mantuvieron estables, con una ligera tendencia a la baja que se asociaba a la situación de pandemia y no a la Ley 11/2020, de 18 de septiembre[8]. A mayor abundamiento, en contra de esta medida, se ha publicado un estudio por el que se habla de un desplome de la oferta de pisos en alquiler en Barcelona en un 57%, muy por encima de la media nacional (34%). Según este estudio, muchos propietarios estarían retirando sus inmuebles en alquiler al no ser rentable la renta impuesta por la administración catalana, por lo que se acrecienta el problema de oferta en Barcelona[9].

A todo lo anterior se le suma la discutible validez y utilidad de los índices de rentas fijados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como referencia para fijar los precios de arrendamiento. En este sentido, desde la Agencia Negociadora del Alquiler se afirma que si ahora mismo se aplicara el índice de rentas establecido para Madrid se encarecerían los alquileres de esta región un 33% de media[10].

Estos casos prácticos son conocidos por todos, de ahí que el informe emitido el 27 de enero de 2022 por el Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la vivienda («Informe CGPJ») valore negativamente que, para justificar la contención de rentas, no se

---

[6] En abril de 2021 fue anulada por el Tribunal Constitucional Federal Alemán.

[7] Entre otros https://www.economiadigital.es/inmobiliario/regulacion-del-alquiler-el-caso-de-berlin-cuestiona-su-conveniencia.html [fecha de consulta: 24 de febrero de 2022].

[8] https://elpais.com/espana/catalunya/2021-03-03/los-contratos-de-alguiler-cayeron-un-166-en-2020-y-los-precios-bajaron-muy-ligeramente-en-cataluna.html [fecha de consulta: 27 de febrero de 2022]].

[9] https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/11634133/02/22/El-impacto-de-intervenir-los-precios-la-oferta-de-pisos-de-alguiler-en-Barcelona-se-desploma-un-57.html [fecha de consulta: 27 de febrero de 2022].

[10] https:// www.eleconomista.es/construccion-inmobiliario/noticias/11052334/02/21/Alquilar-un-piso-es-ya-un-33-mas-barato-gue-en-el indice-estatal-de-precios.html [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

cve: BOCG-14-A-89-3

haya realizado por el Gobierno una evaluación de los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de esta medida (párrs. 99 y 100, y conclusión 13.ª). Esta opinión es precisamente unánime puesto que así también lo han compartido los magistrados que suscribieron el Voto Particular concurrente al afirmar que (párr. 86)[11]:

«[S]e echa en falta una justificación suficiente de su necesidad, evaluando los beneficios sociales e inconvenientes que se pueden derivar de las medidas adoptadas, sobre la base de un análisis empírico del resultado de medidas similares en los países de nuestro entorno —e incluso en el nuestro—, del que cabría alcanzar la conclusión de la conveniencia, impuesta por lo demás por el principio de proporcionalidad, de establecer un periodo temporal de aplicación de las medidas restrictivas, de modo similar al ejemplo francés, que permita evaluar su resultado y la incidencia que, tanto desde el punto de vista del mercado de alquiler residencial, como desde el punto de vista social y económico, ha tenido su adopción».

Queda así de manifiesto que no se ha incluido evaluación alguna del impacto de esta medida, porque es ampliamente conocido que sus consecuencias son negativas. De hecho, en el Voto Particular sí se dedican varios folios a realizar un análisis sobre esta cuestión, concluyendo lo siguiente:

«72. Una vez expuesto el panorama normativo sobre la intervención pública en el mercado del alquiler de viviendas, procede hacer unas someras consideraciones acerca de los efectos de los controles sobre los precios del alquiler impuestos por los poderes públicos.

73. En términos generales, y siguiendo la exposición del Informe del Banco de España de 2020 (cit.), la introducción de políticas de estabilización de las rentas se justifica por las posibles ganancias de bienestar social, que serían particularmente relevantes cuando los inquilinos se enfrentan a mercados de alquiler de vivienda poco competitivos y cuando las políticas favorecen a los arrendatarios con menor nivel de renta. Al mismo tiempo, la literatura especializada ha subrayado que la fijación de controles sobre el precio del alquiler residencial puede crear ineficiencias en el mercado de la vivienda, con efectos potencialmente negativos sobre el bienestar social.

74. Así, y en cuanto a los posibles costes derivados de los controles de rentas, se considera que, si bien el efecto inmediato es una mejora en el bienestar de los inquilinos afectados, el cambio de incentivos creado por la regulación podría generar reacciones tanto en la oferta como en la demanda, con posibles pérdidas de bienestar social en el medio y largo plazo.

75. Por otra parte, se ha puesto el acento a los importantes retos de diseño e implementación de las políticas de controles de renta, entre los que se destacan: i) las dificultades para definir de manera objetiva qué se considera una vivienda equiparable a partir de la que construir precios de referencia en un municipio o zona regulada; ii) la consideración precisa de qué se considera un mercado de alquiler de vivienda tensionado; iii) la ineludible discrecionalidad en el establecimiento de umbrales de los precios de alquiler como en las metodologías utilizadas para fijar los límites a los niveles y a las tasas de crecimiento de los previos de alquiler; o iv) la dificultad administrativa de controlar la aplicación de la normativa sobre un amplio parque de vivienda arrendada, así como el coste que supone ese cumplimiento efectivo de las regulaciones y la introducción de sanciones. Estas dificultades dan lugar, por lo general, a un aumento de la litigiosidad entre los arrendadores y los inquilinos y requieren de sistemas judiciales o de solución adecuada de conflictos eficaces para un correcto funcionamiento del mercado. [énfasis añadido].

Por lo expuesto, el Ejecutivo debe abstenerse de llevar a cabo regulación alguna de control de los precios del alquiler que impida el libre pacto de condiciones contractuales entre las partes en los términos establecidos en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

B) Prórroga forzosa del contrato de arrendamiento

En el año 1994, se establece una prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento de mínimo 5 años, medida que se mantuvo hasta su reducción a 3 en el año 2013. En el ínterin, sobre esta medida, se pronunció el Banco de España, en su informe anual de 2007 (págs. 38 y 125):

«La movilidad regional de los trabajadores podría, por su parte, favorecerse a través del desarrollo de un mercado de vivienda en alquiler suficientemente profundo, para lo cual se hace necesario mejorar la seguridad jurídica de los propietarios, modificar aquellos aspectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos que pueden estar limitando la entrada en el mercado de viviendas vacías, como, por ejemplo, la duración

[11] Voto particular que formulan los vocales Álvaro Cuesta Martínez, Clara Martinez de Careaga García, Rafael Mozo Muelas, María Concepción Sáez Rodríguez y Pilar Sepúlveda García de la Torre al acuerdo adoptado por el pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 27 de enero de 2022, en el punto i-10.º del orden del día, por el que se aprueba el Informe sobre el Anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

cve: BOCG-14-A-89-3

mínima de los contratos, promover la vivienda de protección oficial en este régimen y revisar los incentivos fiscales a la compra que favorecen este régimen de tenencia frente al de alquiler.» [énfasis añadido].

Efectivamente, medidas limitativas de la libre disposición de la propiedad como la prórroga forzosa del contrato de alquiler dificultan la tendencia de los propietarios a alquilar sus inmuebles. Por tanto, la adopción de medidas que dinamicen el mercado del alquiler favorecerá al incremento de la oferta de la vivienda en alquiler y, con ello, a la reducción de los precios.

Sin embargo, nuevamente, al contrario de lo recomendado, mediante la Disposición final primera, punto uno, se procede a modificar el artículo 10 de la LAU. Con esta medida se introduce una ampliación del plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento hasta los 10 años en caso de arrendadores personas jurídicas y hasta los 8 años en el caso de personas físicas[12].

Esta decisión del Gobierno sorprende en tanto que, sobre la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento se refiere, el Ejecutivo en una respuesta a una iniciativa de este Grupo Parlamentario afirmaba lo siguiente: «se significa que se trata de una medida coyuntural que favorece la estabilidad de los contratos de arrendamiento en el contexto de unas circunstancias excepcionales, sin que conste la existencia de datos, informes o documentación que ponga de manifiesto un impacto en la oferta del mercado inmobiliario[13]» [énfasis añadido]. De esta forma, se reconocen las críticas recogidas en el Informe CGPJ sobre la configuración de las medidas.

ENMIENDA NÚM. 862

Grupo Parlamentario VOX

A la Disposición final segunda

De modificación.

Texto que se propone:

Se propone la modificación del apartado uno de la Disposición final segunda. Su redacción debe decir:

«Disposición final ~~segunda~~ **primera**. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Con efectos para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir de la entrada en vigor de esta ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

"2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá:

a) En un 90 por ciento cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda ~~situada en una zona de mercado residencial tensionado~~, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.

b) En un 70 por ciento cuando no cumpliéndose los requisitos señalados en la letra a) anterior, ~~se produzca alguna de las circunstancias siguientes:~~

[12] Este precepto ha sido también duramente criticado por el Voto Particular del CGPJ, en tanto que arrastra serios problemas de interpretación (párr. 167).

[13] Respuesta del Gobierno del 6 de mayo de 2021 (n.º de registro: 120837).

cve: BOCG-14-A-89-3

~~1.º Que~~ el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda, ~~siempre que esta se encuentre situado en una zona de mercado residencial tensionado~~ y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en esta letra.

~~2.º Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica que se refiere la Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o recalificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.~~

c) En un 60 por ciento cuando, no cumpliéndose los requisitos de las letras anteriores, la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

d) En un 50 por ciento, en cualquier otro caso.

Los requisitos señalados deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable mientras se sigan cumpliendo los mismos.

Estas reducciones solo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. ~~Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.~~

~~Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado según las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana.~~

JUSTIFICACIÓN

Enmienda en coherencia con las anteriores en relación con la declaración de determinadas áreas como zonas de mercado residencial tensionado.

ENMIENDA NÚM. 863

Grupo Parlamentario VOX

A la Disposición final tercera

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión de la Disposición final tercera.

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Fomentar que los propietarios pongan sus viviendas vacías en alquiler a través del incremento de los beneficios fiscales a las rentas de alquiler para los arrendadores es una medida que este Grupo Parlamentario viene reclamando desde hace tiempo como una de las verdaderas soluciones para el problema de oferta de vivienda. Lamentablemente, los beneficios fiscales a las rentas de alquiler para los arrendadores han disminuido durante los últimos años[14].

La medida contemplada en la Disposición final segunda del Proyecto, único estímulo a la oferta, se diluye en tanto que condiciona los incentivos a que la vivienda alquilada se encuentre en mercados tensionados y a que haya una reducción previa de la renta en un 5%, y desaparece totalmente en el momento en el que se analiza en conjunto con la reducción de los precios del alquiler conforme al nuevo artículo 17 de la LAU, las prórrogas forzosas y los posibles recargos en el IBI.

Conforme a la Disposición final tercera se permite a las entidades locales incrementar el IBI con un recargo de hasta un 150% a aquellos propietarios que tengan viviendas desocupadas. Es destacable que, aunque para el incentivo si se hace una diferenciación, para la sanción no. En este caso no se establece que la medida sea aplicable solo en zonas de mercado residencial tensionado, lo que puede llevar a exigir recargos a aquellos que mantienen viviendas en zonas despobladas, como es la España abandonada, y que no consiguen vender o alquilar por la escasa demanda en estos territorios.

A este respecto, la Agencia de la Vivienda de Cataluña encargó en 2014 al Instituto Catalán de Evaluación de Políticas Públicas (Iválua) «analizar la potencialidad del tributo sobre inmuebles vacíos para alcanzar el objetivo de movilizar una parte del parque inmobiliario que poseen las entidades financieras» (pág. 4). Tras lo que Ivalúa concluyó que «parecería que la incidencia del impuesto sobre el conjunto de unidades en disposición de un banco sería más bien baja» y que el tributo se convertiría mayoritariamente en recaudatorio» (pág. 23).

ENMIENDA NÚM. 864

Grupo Parlamentario VOX

A la Disposición final quinta

De supresión.

Texto que se propone:

Se propone la supresión de la Disposición final quinta.

JUSTIFICACIÓN

Entre los motivos que justifican la de oferta de vivienda en alquiler estarían: la falta de una adecuada liberalización del suelo o el gran intervencionismo público del mercado inmobiliario, pero recientemente se ha destacado como factor añadido la desprotección legal del propietario ante los ocupas y los arrendatarios morosos.

El artículo 18.2 de la CE establece que el domicilio es inviolable y, por otro lado, el artículo 33 de la CE reconoce el derecho a la propiedad privada. No obstante, ambos derechos constitucionales se han visto constantemente vulnerados tanto por aquellas personas que han atentado directamente contra la propiedad vía ocupación de inmuebles, como por el actual y los precedentes gobiernos de España que, ya sea por acción, con su actividad legislativa, o por omisión, se han convertido en cómplices de esta conducta delictiva.

[14] El artículo 23.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de Personas físicas contempla una reducción de los rendimientos netos positivos por arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda en un 60 por ciento. No obstante, esta reducción llegó a ser del 100% entre los años 2007 y 2014 en los supuestos en los que el arrendatario tuviera una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

cve: BOCG-14-A-89-3

El aumento progresivo de los casos de ocupación ilegal en España es evidente. Según los datos del Ministerio de Interior, se habrían producido aproximadamente una media de 40 casos por día en España durante el primer semestre de 2020[15]. El crecimiento del número de estos delitos también se evidencia si se atiende a las denuncias realizadas: en el año 2019, se produjeron 14.621 denuncias, casi un 30% más respecto al año 2015[16]. Asimismo, según los datos del Instituto Nacional de Estadística ("INE"), también para el año 2019, se produjeron 4.687 condenas por usurpación, lo que supone un incremento del 65% respecto al año 2013, en el que se condenaron 1.669 casos.

Esta senda alcista es la misma que se ha seguido en el año 2020, año en el que, además, debido a la situación sanitaria y las restricciones de movilidad ilegalmente impuestas por el Gobierno, creció la actividad de los grupos criminales organizados que se dedican a la ocupación de propiedades ajenas como forma de vida, ya sea directamente a través de lo que se conoce como «okupación» o mediante contrato previo incumplido, lo que ha sido denominado como «inquiocupación»[17].

El «inquiocupa» es un término que ha comenzado a ser utilizado para referirse a aquellos inquilinos que, a pesar de tener contrato de arrendamiento, no pagan la renta y que, por tanto, en la práctica se constituyen como ocupantes de la vivienda[18]. La «inquiocupación» ha surgido como un nuevo fenómeno contra la propiedad privada, consecuencia del conocimiento por parte de estos «inquilinos» de las dificultades que va a encontrar el arrendador para expulsarlos de la vivienda arrendada en caso de impago. Según el Consejo General del Poder Judicial las ejecuciones practicadas con motivo del impago del alquiler representan un 67,5%, con un total de 36.467 casos en el año 2019[19].

En España, lejos de procurarse políticas que impidan que se atente contra la vivienda privada se está fomentando una proliferación masiva de casos de ocupación de inmuebles. Así, con carácter previo a la situación de pandemia por la COVID-19, mediante el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre[20], y su posterior sustituto, el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo[21] (en lo sucesivo, el «RD 7/2019»), entre las medidas introducidas con estas normas, y en lo que en este punto interesa, se encuentra la ralentización de los procedimientos judiciales y de los lanzamientos por finalización del término o impago en cuyo proceso intervengan los Servicios Sociales a petición del ejecutado en situación de vulnerabilidad[22].

Y, posteriormente, a través de las medidas excepcionales adoptadas durante la situación de pandemia, no solo se delega completamente la responsabilidad de proporcionar una vivienda a los propietarios privados, sino que también se ampara abiertamente la ocupación ilegal.

En primer lugar, se aprueba el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 («RDL 11/2020») con el que se incluyen, entre otras, la suspensión de los desahucios durante seis meses.

Más tarde, se publica el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes (RDL 37/2020), por el que se prorroga la suspensión de desahucios y lanzamientos del RDL 11/2020 hasta la finalización del estado de alarma. Ahora bien, extiende la protección frente a los desahucios a cualesquiera personas arrendatarias que acrediten una situación de vulnerabilidad, en los términos del RDL 11/2020, aun cuando esta situación no traiga causa en la crisis generada por la COVID-19.

Asimismo, se establece un incidente de suspensión, por igual plazo y cumpliendo determinadas circunstancias, a otro tipo de procedimientos como son los de los apartados 2.°, 4.° y 7.° del artículo 250.1 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), es decir, a los juicios de precario; los de tutela sumaria de la posesión, incluyendo en este caso la especialidad introducida para los ocupas por la Ley

[15] https://www.abc.es/economía/abci-lacra-ocupacion-ilegal-espana-supera-40-casos-202008102303 noticia.html [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

[16] https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560 [fecha de consulta: 5 de octubre de 2021].

[17] https://www.libremercado.com/2021-09-29/la-pandemia-da-alas-a-los-okupas-y-genera-un-nuevo-fenorneno-la-inguiokupacion-6822609/ [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

[18] https://elcierredigital.com/salud-y-bienestar/970001559/inguiocupacion-espana-supone- perdida-12000-euros-propietario.html [fecha de consulta: 25 de febrero de 2022].

[19] https://www.rtve.es/noticias/ 20200309/desahucios-cayeron-95-2019/2007503.shtml y https://www.poderjudicial.es/stfls/ESTADISTICA/FICHEROS/Crisis/Datos%20sobre%20el%20efecto%20de%201a%20crisis%20en%20los%20organos %20judiciales.xlsx [fecha de consulta: 5 de octubre de 2021].

[20] Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

[21] Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

[22] Ídem.

cve: BOCG-14-A-89-3

5/2018[23] y para los que tienen por objeto la protección de los derechos reales inscritos. Esta norma fue valorada por los expertos como una medida que causaría un «efecto llamada» que, además, se vería acrecentada por la disposición adicional cuarta del RDL 37/2020 que garantiza los suministros de agua y energía a estos ocupas[24].

Como última medida en materia de vivienda, se aprueba el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (RDL 1/2021). La disposición final primera de este Real Decreto-Ley está dirigida a ampliar los casos de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.°, 4.° y 7.° del artículo 250.1 de la LEC. Por tanto, la ampliación realizada por esta disposición va dirigida a un colectivo concreto: personas que se hallen inmersas en un procedimiento penal y/ o que habiten una vivienda como consecuencia de delito.

Estas medidas, tal y como se señala por el sector, no solo lleva a propietarios a soportar impagos de forma indefinida, sino que ya está ahuyentando a los inversores del sector inmobiliario[25]. Otra vez, el Proyecto (Disposición final quinta) hace todo lo contrario a lo recomendado, mantiene medidas que se aprobaron como excepcionales para amparar la ocupación ilegal e introduce modificaciones de la LEC dirigidas a prolongar más aún el proceso de recuperación de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 865

Grupo Parlamentario VOX

Disposiciones finales

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la adición de una Disposición final tercera.

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Se modifica el numeral 4.° del apartado 1 del artículo 250, que queda redactado del siguiente modo:

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

[...]

«4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de un inmueble o parte de él, siempre que se hayan visto privados de él sin su consentimiento, la persona física o jurídica que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social».

[23] Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

[24] TORRES LÓPEZ, A.: RDL 37/2020, de 22 de diciembre: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio. Editorial jurídica Sepín, 12 de enero de 2021.

[25] https://www.eleconomista.es/opinion-blogs/noticias/11001138/01/21/Dano-irreparable-para-el-sector-inmobiliario.html [fecha de consulta: 17 de febrero de 2022].

cve: BOCG-14-A-89-3

JUSTIFICACIÓN

Como se expone en la justificación de la enmienda anterior deben promoverse medidas que ayuden a los propietarios a recuperar la posesión de su vivienda a la mayor brevedad posible. Asimismo, no se puede producir una discriminación entre propietarios, ya lo sean de vivienda o de local.

ENMIENDA NÚM. 866

Grupo Parlamentario VOX

Disposiciones finales

De adición.

Texto que se propone:

Se propone la adición de una Disposición final cuarta.

«Disposición final cuarta. Adquisición de primera vivienda habitual por jóvenes

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda modificada como sigue:

Se añade un nuevo número 7.° al artículo 91. Dos. 1, redactado en los siguientes términos:

"7.º La primera vivienda habitual, cuando sea adquirida por personas físicas, mayores de edad y hasta treinta y cinco años, incluidos."»

JUSTIFICACIÓN

Se propone la aplicación de un tipo reducido de un 4% del Impuesto del Valor Añadido («IVA») en la adquisición de aquel inmueble destinado a ser la primera vivienda habitual del adquirente con edad comprendida entre los 18 y los 35 años, incluida la edad de 35 años.

Esta propuesta se realiza partiendo del especial interés económico-social que supone para los jóvenes la adquisición de su primera vivienda. Se hace necesario, pues, facilitar su proceso de emancipación mediante medidas de estímulo fiscal.

En todo caso, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1.º En lo que se refiere a datos, cabe señalar:

a) Según la última encuesta de la Oficina Europea de Estadística («Eurostat»)[26], la edad media de emancipación de los jóvenes españoles se sitúa en los 29,8 años, tres por encima de la media europea (26,4 años).

b) En la última Encuesta Continua de Hogares («ECH») publicada por el INE[27], relativa al año 2020, se ha constatado que el 55,0% de los jóvenes entre 25 y 29 años vivía con sus padres o con alguno de ellos en 2020. Del mismo modo, se señala que este porcentaje ha crecido 6,5 puntos en los siete últimos años.

e) En la última Encuesta Anual de Estructura Salarial, elaborada por el INE[28], la ganancia media anual de los trabajadores de entre 20 y 24 años se situó en 12.640,65 euros (48,2% menos que la ganancia media anual por trabajador); la de los trabajadores de entre 25 y 29 años se situó en 17.772,31 euros (27,2% menos que la ganancia media anual por trabajador); y la de los de edad comprendida entre los 30 y 34 años, se situó en 20.969,47 euros (14,0% menos que la ganancia media anual por trabajador).

[26] https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/edn-20210812-l [fecha de consulta: 17 de febrero de 2022].
[27] https://www.ine.es/prensa/ech_2020.pdf [fecha de consulta: 17 de febrero de 2022].
[28] https://www.ine.es/prensa/ees_2019.pdf [fecha de consulta: 17 de febrero de 2022].

cve: BOCG-14-A-89-3

2.º El artículo 2, letra h, del propio Proyecto de Ley señala entre los fines de las políticas públicas de vivienda el impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

3.º La delimitación de edad que se propone sigue el tenor del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en cuyo artículo 6, apartado 1, letra a), señala que «podrán ser beneficiarias de las ayudas [...] las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes: a) Ser persona física y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda».

4.º Existen antecedentes legislativos[29] en los cuales ya se ha aplicado, con carácter temporal, un tipo reducido de un 4% a la adquisición de vivienda nueva.

5.º La Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido señala en sus artículos 97 y 98 lo siguiente:

a) artículo 97: Desde el 1 de enero de 2006 hasta el 31 de diciembre de 2010, el tipo normal no podrá ser inferior al 15% (apartado 1).

b) artículo 98: Los Estados miembros podrán aplicar uno o dos tipos reducidos (apartado l); Los tipos reducidos se aplicarán únicamente a las entregas de bienes y a las prestaciones de servicios de las categorías que figuran en el anexo III[30] (apartado 2).

Es decir, existe una habilitación legal para que España pueda establecer un tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda nueva libre, lo cual permite llevar a cabo la medida propuesta.

[29] Véase al respecto el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011 y el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

[30] El mencionado anexo III de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, señala en su número 10: Suministro/ construcción/ renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social.

cve: BOCG-14-A-89-3

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

En todo el proyecto

— Enmienda núm. 523, del G.P. Popular en el Congreso.

Título de la ley

— Enmienda núm. 666, del G.P. Republicano.

Exposición de motivos

— Enmienda núm. 7, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), parágrafo I.
— Enmienda núm. 524, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo I.
— Enmienda núm. 525, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo I.
— Enmienda núm. 608, del G.P. Republicano, parágrafo I.
— Enmienda núm. 609, del G.P. Republicano, parágrafo I.
— Enmienda núm. 667, del Sr. Bel Accensi (GPlu), parágrafo I.
— Enmienda núm. 842, del G.P. VOX, parágrafo I.
— Enmienda núm. 379, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), parágrafo II.
— Enmienda núm. 8, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), parágrafo III.
— Enmienda núm. 70, del Sr. Errejón Galván (GPlu), parágrafo III.
— Enmienda núm. 526, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 527, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 528, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 529, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 530, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 531, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 532, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 533, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 534, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 535, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 536, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 537, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 538, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 539, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 540, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 541, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 542, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 543, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 544, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 545, del G.P. Popular en el Congreso, parágrafo III.
— Enmienda núm. 610, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 611, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 612, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 613, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 614, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 615, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 668, del Sr. Bel Accensi (GPlu), parágrafo III.
— Enmienda núm. 669, del Sr. Bel Accensi (GPlu), parágrafo III.
— Enmienda núm. 838, del G.P. Republicano, parágrafo III.
— Enmienda núm. 843, del G.P. VOX, parágrafo III.

Título preliminar

Artículo 1

— Enmienda núm. 282, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 670, del Sr. Bel Accensi (GPlu).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 546, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 671, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 21, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartados 1, 2 y 4.
— Enmienda núm. 747, del G.P. Ciudadanos, apartados 1, 2 y 3.
— Enmienda núm. 616, del G.P. Republicano, apartados 1 y 2.
— Enmienda núm. 478, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartados 1 y 3.
— Enmienda núm. 133, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 134, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 199, del G.P. EH Bildu, apartado 1.
— Enmienda núm. 305, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 307, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 431, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 433, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 436, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 135, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 200, del G.P. EH Bildu, apartado 2.
— Enmienda núm. 783, del G.P. Republicano, apartado 2.
— Enmienda núm. 102, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 3.
— Enmienda núm. 201, del G.P. EH Bildu, apartado 3.
— Enmienda núm. 380, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 672, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 844, del G.P. VOX, apartado 3.
— Enmienda núm. 136, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 3, letra c).
— Enmienda núm. 138, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 4.
— Enmienda núm. 202, del G.P. EH Bildu, apartado 4.
— Enmienda núm. 306, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 4.
— Enmienda núm. 352, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 4.
— Enmienda núm. 381, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 4.
— Enmienda núm. 432, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 4.

Artículo 2

— Enmienda núm. 283, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 673, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 753, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 547, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 617, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 674, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 382, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), primer párrafo.
— Enmienda núm. 479, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), letras a), d), i) y o).
— Enmienda núm. 22, del Sr. Errejón Galván (GPlu), letras a) y f).
— Enmienda núm. 73, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letras g) y ñ).
— Enmienda núm. 71, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letra a).
— Enmienda núm. 139, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra a).
— Enmienda núm. 203, del G.P. EH Bildu, letra a).
— Enmienda núm. 308, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), letra a).
— Enmienda núm. 434, del Sr. Rego Candamil (GPlu), letra a).
— Enmienda núm. 383, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra c).
— Enmienda núm. 72, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letra d).
— Enmienda núm. 205, del G.P. EH Bildu, letra d).
— Enmienda núm. 384, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra e).
— Enmienda núm. 9, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), letra f) y nueva.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 137, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 140, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 206, del G.P. EH Bildu, letra f).
— Enmienda núm. 309, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), letra f).
— Enmienda núm. 353, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), letra f).
— Enmienda núm. 385, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 435, del Sr. Rego Candamil (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 207, del G.P. EH Bildu, letra g).
— Enmienda núm. 386, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra i).
— Enmienda núm. 387, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra l).
— Enmienda núm. 675, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra n).
— Enmienda núm. 208, del G.P. EH Bildu, letra ñ).
— Enmienda núm. 388, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra ñ).
— Enmienda núm. 676, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra ñ).
— Enmienda núm. 845, del G.P. VOX, letra ñ).
— Enmienda núm. 204, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 389, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), letra nueva.

Artículo 3

— Enmienda núm. 284, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 390, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 548, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 677, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 846, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 480, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), letras f), h), i), j) y k).
— Enmienda núm. 618, del G.P. Republicano, letras l), m) y apartado nuevo.
— Enmienda núm. 23, del Sr. Errejón Galván (GPlu), letra k) y letras nuevas.
— Enmienda núm. 678, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra b).
— Enmienda núm. 679, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra b).
— Enmienda núm. 10, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), letra f).
— Enmienda núm. 11, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), letra f).
— Enmienda núm. 680, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 681, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra f).
— Enmienda núm. 781, del G.P. Republicano, letra f).
— Enmienda núm. 682, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra h).
— Enmienda núm. 683, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra k).
— Enmienda núm. 209, del G.P. EH Bildu, letra l).
— Enmienda núm. 684, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra l).
— Enmienda núm. 685, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letras nuevas.
— Enmienda núm. 142, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra nueva.
— Enmienda núm. 210, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 211, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 212, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 213, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 214, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 215, del G.P. EH Bildu, letra nueva.
— Enmienda núm. 310, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), letra nueva.
— Enmienda núm. 354, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), letra nueva.
— Enmienda núm. 686, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra nueva.
— Enmienda núm. 796, del G.P. Republicano, letra nueva.
— Enmienda núm. 797, del G.P. Republicano, letra nueva.
— Enmienda núm. 798, del G.P. Republicano, letra nueva.

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 4

— Enmienda núm. 285, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 391, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 549, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 687, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 619, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 74, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1.
— Enmienda núm. 216, del G.P. EH Bildu, apartado 1.
— Enmienda núm. 392, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1, letra a).
— Enmienda núm. 688, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra a).
— Enmienda núm. 75, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 104, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 481, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2.
— Enmienda núm. 217, del G.P. EH Bildu, apartado 2.

Artículo 5

— Enmienda núm. 482, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 550, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 689, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 754, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 847, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 437, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.

Artículo 6

— Enmienda núm. 286, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 483, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 551, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 690, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 393, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartados 1 y 2, letras a) y b).
— Enmienda núm. 691, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados 1 y 2, letras a) y b).
— Enmienda núm. 848, del G.P. VOX, apartado 2 letras a) y b).

Artículo nuevo

— Enmienda núm. 103, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.

Título I

— Enmienda núm. 552, del G.P. Popular en el Congreso, a la rúbrica.

Artículo 7

— Enmienda núm. 394, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 553, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 218, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 620, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 484, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 24, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado 1 y nuevos.
— Enmienda núm. 143, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 311, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 395, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 692, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 312, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartados nuevos.
— Enmienda núm. 144, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 145, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apatado nuevo.
— Enmienda núm. 438, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 799, del G.P. Republicano, apartado nuevo.

Capítulo I

— Enmienda núm. 485, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), a la rúbrica.

Artículo 8

— Enmienda núm. 287, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 554, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 621, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 693, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 486, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), a la rúbrica.
— Enmienda núm. 219, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 695, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letras b) y d).
— Enmienda núm. 25, del Sr. Errejón Galván (GPlu), letra a) y letra nueva.
— Enmienda núm. 146, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra a).
— Enmienda núm. 440, del Sr. Rego Candamil (GPlu), letra a).
— Enmienda núm. 694, del Sr. Bel Accensi (GPlu), letra b).
— Enmienda núm. 147, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra nueva.
— Enmienda núm. 373, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), letra nueva.
— Enmienda núm. 439, del Sr. Rego Candamil (GPlu), letra nueva.
— Enmienda núm. 441, del Sr. Rego Candamil (GPlu), letra nueva.
— Enmienda núm. 849, del G.P. VOX, letra nueva.
— Enmienda núm. 850, del G.P. VOX, letra nueva.

Artículo 9

— Enmienda núm. 288, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).

— Enmienda núm. 555, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 622, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 487, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), a la rúbrica.

Capítulo II

Artículo 10

— Enmienda núm. 289, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 556, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 623, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 489, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1, letra c).
— Enmienda núm. 696, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra c).
— Enmienda núm. 784, del G.P. Republicano, apartado 1, letra c).
— Enmienda núm. 488, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2.

Artículo 11

— Enmienda núm. 290, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 557, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 105, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letra a).
— Enmienda núm. 851, del G.P. VOX, apartado 1, letra a).
— Enmienda núm. 624, del G.P. Republicano, apartado 1 y letra d).
— Enmienda núm. 697, del Sr. Bel Accensi (GPlu), aoartadi 1, letra e).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 755, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra e).
— Enmienda núm. 26, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 148, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 220, del G.P. EH Bildu, apartado 2.
— Enmienda núm. 313, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 2.
— Enmienda núm. 355, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 2.
— Enmienda núm. 442, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 787, del G.P. Republicano, apartado 2.
— Enmienda núm. 76, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartados nuevos.

Artículo nuevo

— Enmienda núm. 221, del G.P. EH Bildu.

Título II

Capítulo I

Artículo 12

— Enmienda núm. 291, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 558, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 698, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 625, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 27, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartados 1 y 5.
— Enmienda núm. 490, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartados 2 y 3.
— Enmienda núm. 149, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 222, del G.P. EH Bildu, apartado 1.
— Enmienda núm. 314, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 356, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 396, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 443, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 785, del G.P. Republicano, apartado 1.
— Enmienda núm. 77, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 3.
— Enmienda núm. 223, del G.P. EH Bildu, apartado 3.
— Enmienda núm. 397, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 491, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 4.
— Enmienda núm. 12, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 5.
— Enmienda núm. 150, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 5.
— Enmienda núm. 224, del G.P. EH Bildu, apartado 5.
— Enmienda núm. 315, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 5.
— Enmienda núm. 445, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 5.
— Enmienda núm. 492, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 5.

Artículo 13

— Enmienda núm. 626, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 559, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 699, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 374, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 398, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.

Artículo 14

— Enmienda núm. 560, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 700, del Sr. Bel Accensi (GPlu).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 852, del G.P. VOX, apartados 1 y 3.
— Enmienda núm. 627, del G.P. Republicano, apartados 2 y 3.
— Enmienda núm. 399, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 788, del G.P. Republicano, apartado 1.
— Enmienda núm. 493, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2.
— Enmienda núm. 28, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 151, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 225, del G.P. EH Bildu, apartado 3.
— Enmienda núm. 316, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 3.
— Enmienda núm. 363, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 3.
— Enmienda núm. 446, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 3.
— Enmienda núm. 78, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.

Artículo 15

— Enmienda núm. 292, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 400, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 628, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 701, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 29, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 561, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 853, del G.P. VOX, apartado 1, letras a), b), d) y e).
— Enmienda núm. 494, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1, letras c), d) y e).
— Enmienda núm. 106, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letras c) y d).
— Enmienda núm. 317, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1, letras c) y d).
— Enmienda núm. 702, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letras c) y d).
— Enmienda núm. 79, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letra b).
— Enmienda núm. 226, del G.P. EH Bildu, apartado 1, letra b).
— Enmienda núm. 227, del G.P. EH Bildu, apartado 1, letra c).
— Enmienda núm. 756, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra c).
— Enmienda núm. 152, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 228, del G.P. EH Bildu, apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 757, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 463, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1, letra e).
— Enmienda núm. 703, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra e).
— Enmienda núm. 758, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra e).
— Enmienda núm. 153, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 318, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 364, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 80, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartados nuevos.
— Enmienda núm. 229, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.

Artículo 16

— Enmienda núm. 293, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 401, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 495, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 629, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 704, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 854, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 562, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 402, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1, letras b) y e), punto 1.º).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 705, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letras b) y e), punto 1.º).
— Enmienda núm. 13, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 1, letra c), punto 1.º
— Enmienda núm. 447, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1, letra c), punto 1.º
— Enmienda núm. 107, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 706, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 770, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra d).
— Enmienda núm. 230, del G.P. EH Bildu, apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 30, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 154, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 448, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 2.

Artículo 17

— Enmienda núm. 294, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 403, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 496, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 630, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 707, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 759, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 855, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 563, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 1, letra a).
— Enmienda núm. 708, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 2.
— Enmienda núm. 564, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 3.

Artículo 18

— Enmienda núm. 295, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 404, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 709, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 760, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 856, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 31, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 497, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 466, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 565, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 631, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 81, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartados 1, 2, letra b) y 5.
— Enmienda núm. 710, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados 2, letra a) y 6.
— Enmienda núm. 231, del G.P. EH Bildu, apartado 1.
— Enmienda núm. 375, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 1.
— Enmienda núm. 232, del G.P. EH Bildu, apartado 2, letra b).
— Enmienda núm. 155, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2, letra d).
— Enmienda núm. 233, del G.P. EH Bildu, apartado 2, letra d).
— Enmienda núm. 357, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 2, letra d).
— Enmienda núm. 156, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 234, del G.P. EH Bildu, apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 358, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 789, del G.P. Republicano, apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 157, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 3 y letra b).
— Enmienda núm. 450, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 3 y letra b).
— Enmienda núm. 82, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 3, letra b).
— Enmienda núm. 108, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 3, letra b).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 235, del G.P. EH Bildu, apartado 3, letra b).
— Enmienda núm. 359, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 3, letra b).
— Enmienda núm. 236, del G.P. EH Bildu, apartado 5.
— Enmienda núm. 376, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 5.

Artículo 19

— Enmienda núm. 405, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 566, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 711, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 857, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 498, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 237, del G.P. EH Bildu, apartados 3 y 4 y apartado nuevo.
— Enmienda núm. 782, del G.P. Republicano, apartados 3 y 4 y apartado nuevo.
— Enmienda núm. 632, del G.P. Republicano, apartados 2 y 4.
— Enmienda núm. 83, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartados nuevos.

Capítulo II

Artículo 20

— Enmienda núm. 499, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.
— Enmienda núm. 567, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 1.
— Enmienda núm. 633, del G.P. Republicano, apartado 1 y letras a) y b).
— Enmienda núm. 712, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1 y letra a).

Artículo 21

— Enmienda núm. 500, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 634, del G.P. Republicano, letras a) y b).

Artículo 22

— Enmienda núm. 568, del G.P. Popular en el Congreso.

Capítulo III

Artículo 23

— Enmienda núm. 14, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx).
— Enmienda núm. 406, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 501, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 713, del Sr. Bel Accensi (GPlu).

Artículo 24

— Enmienda núm. 569, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 635, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 714, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados 1 y 2, letras b) y nueva.
— Enmienda núm. 858, del G.P. VOX, apartados 3 y 5.
— Enmienda núm. 790, del G.P. Republicano, apartado 1.
— Enmienda núm. 84, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado 2, letra b).
— Enmienda núm. 238, del G.P. EH Bildu, apartado 2, letra b).
— Enmienda núm. 502, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2, letra b).
— Enmienda núm. 791, del G.P. Republicano, apartado 2, letra b).
— Enmienda núm. 503, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2, letra e).
— Enmienda núm. 15, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 2, letra nueva.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 141, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 239, del G.P. EH Bildu, apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 786, del G.P. Republicano, apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 792, del G.P. Republicano, apartado 2, letra nueva.
— Enmienda núm. 504, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 3.
— Enmienda núm. 505, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 4.
— Enmienda núm. 793, del G.P. Republicano, apartado 5.
— Enmienda núm. 16, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado nuevo.

Artículo 25

— Enmienda núm. 17, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx).
— Enmienda núm. 32, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 158, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 240, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 452, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 570, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 794, del G.P. Republicano, apartados 1 y 2.
— Enmienda núm. 407, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartados 1 y 4.
— Enmienda núm. 715, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados 1 y 4.
— Enmienda núm. 636, del G.P. Republicano, apartado 2 y apartado nuevo.
— Enmienda núm. 365, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 1.

Artículo 26

— Enmienda núm. 859, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 716, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 109, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.

Artículos nuevos

— Enmienda núm. 33, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 159, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 748, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 795, del G.P. Republicano.

Título III

— Enmienda núm. 761, del G.P. Ciudadanos.

Artículo 27

— Enmienda núm. 296, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 409, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 571, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 637, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 506, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 408, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 444, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 717, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 18, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 34, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 160, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 366, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 453, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 28

— Enmienda núm. 297, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 410, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 572, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 638, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 718, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 507, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 110, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letras c) y d).
— Enmienda núm. 111, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letra b).
— Enmienda núm. 113, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letra c).
— Enmienda núm. 35, del Sr. Errejón Galván (GPlu), letra d).
— Enmienda núm. 161, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), letra d).
— Enmienda núm. 19, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), letra nueva.
— Enmienda núm. 112, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, letra nueva.

Artículo 29

— Enmienda núm. 298, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 412, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 508, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 573, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 639, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 719, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 411, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartados 1 y 2.
— Enmienda núm. 720, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados 1 y 2.
— Enmienda núm. 20, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado nuevo.

Artículos nuevos

— Enmienda núm. 114, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 162, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 319, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 367, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).

Título IV

Capítulo I

Artículo 30

— Enmienda núm. 299, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 413, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 640, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 721, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra b) y apartado 2.
— Enmienda núm. 574, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 1, letra b).
— Enmienda núm. 771, del G.P. Ciudadanos, apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 575, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 2.
— Enmienda núm. 281, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartados nuevos.
— Enmienda núm. 576, del G.P. Popular en el Congreso, apartados nuevos.
— Enmienda núm. 722, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartados nuevos.
— Enmienda núm. 115, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.

cve: BOCG-14-A-89-3

Artículo 31

— Enmienda núm. 300, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 414, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 640, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 116, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 577, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 641, del G.P. Republicano.

Artículo nuevo

— Enmienda núm. 85, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.

Capítulo II

Artículo 32

— Enmienda núm. 415, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 642, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 578, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 723, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado 1, letra nueva.
— Enmienda núm. 579, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 2.
— Enmienda núm. 580, del G.P. Popular en el Congreso, apartado nuevo.

Artículo 33

— Enmienda núm. 416, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 643, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 581, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 1, letra b).
— Enmienda núm. 582, del G.P. Popular en el Congreso, apartado 2, letra c).

Artículo 34

— Enmienda núm. 417, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 644, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 583, del G.P. Popular en el Congreso.

Artículo 35

— Enmienda núm. 418, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 645, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 584, del G.P. Popular en el Congreso, parráfos nuevos.

Artículo 36

— Enmienda núm. 419, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 646, del G.P. Republicano.

Artículo 37

— Enmienda núm. 647, del G.P. Republicano.

Artículo 38

— Enmienda núm. 648, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 585, del G.P. Popular en el Congreso, párrafo primero.

Capítulo III

Artículo 39

— Enmienda núm. 420, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 509, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 649, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 510, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 586, del G.P. Popular en el Congreso.

Artículo 40

— Enmienda núm. 421, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 511, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 587, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 650, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 724, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartafo 1, letra f).
— Enmienda núm. 377, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx), apartado 1, letra nueva.

Artículo 41

— Enmienda núm. 422, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 512, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 588, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 651, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 378, del Sr. Guitarte Gimeno (GMx).

Artículo 42

— Enmienda núm. 423, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 513, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 589, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 652, del G.P. Republicano.

Artículo 43

— Enmienda núm. 424, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 514, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 590, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 653, del G.P. Republicano.

Artículos nuevos

— Enmienda núm. 86, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 87, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 88, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 241, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 800, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 801, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 802, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 803, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 839, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 840, del G.P. Republicano.

Capítulo nuevo

— Enmienda núm. 242, del G.P. EH Bildu.

Títulos nuevos

— Enmienda núm. 36, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 192, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 243, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 346, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 371, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 477, del Sr. Rego Candamil (GPlu).

cve: BOCG-14-A-89-3

Disposición adicional primera

— Enmienda núm. 89, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 725, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 860, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 515, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 591, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 654, del G.P. Republicano, apartado 1.
— Enmienda núm. 37, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 163, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 320, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.

Disposición adicional segunda

— Enmienda núm. 464, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 592, del G.P. Popular en el Congreso.

Disposiciones adicionales nuevas

— Enmienda núm. 38, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 39, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 40, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 41, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 42, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 43, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 44, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 120, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 123, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 124, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 125, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 126, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 165, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 166, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 167, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 168, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 169, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 193, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 244, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 246, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 247, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 248, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 249, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 250, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 251, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 280, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 301, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 322, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 323, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 324, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 325, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 326, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 360, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 368, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 369, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 370, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 382, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 425, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 426, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 456, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 457, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 458, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 465, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 467, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 593, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 594, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 655, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 656, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 726, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 727, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 728, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 749, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 772, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 779, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 805, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 806, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 807, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 832, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 841, del G.P. Republicano.

Disposición transitoria única

— Enmienda núm. 427, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu).
— Enmienda núm. 516, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 595, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 657, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 729, del Sr. Bel Accensi (GPlu).

Disposiciones transitorias nuevas

— Enmienda núm. 45, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 46, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 47, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 48, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 49, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 92, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 130, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 194, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 195, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 196, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 197, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 198, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 252, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 253, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 254, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 255, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 256, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 347, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 348, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 349, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 350, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 351, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 361, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 362, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 752, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 837, del G.P. Republicano.

Disposición derogatoria única

— Sin enmiendas.

Disposición final primera

— Enmienda núm. 302, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 730, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 861, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 50, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 170, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 257, del G.P. EH Bildu, aparado uno.
— Enmienda núm. 327, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado uno.
— Enmienda núm. 459, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 658, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 810, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 428, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartados dos y tres.
— Enmienda núm. 51, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 93, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado dos.
— Enmienda núm. 127, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado dos.
— Enmienda núm. 171, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 270, del G.P. EH Bildu, apartado dos.
— Enmienda núm. 328, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado dos.
— Enmienda núm. 460, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 659, del G.P. Republicano, apartado dos.
— Enmienda núm. 774, del G.P. Ciudadanos, apartado dos.
— Enmienda núm. 808, del G.P. Republicano, apartado dos.
— Enmienda núm. 834, del G.P. Republicano, apartado dos.
— Enmienda núm. 94, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado tres.
— Enmienda núm. 773, del G.P. Ciudadanos, apartado tres.
— Enmienda núm. 52, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado tres.
— Enmienda núm. 128, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado tres.
— Enmienda núm. 172, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado tres.
— Enmienda núm. 271, del G.P. EH Bildu, apartado tres.
— Enmienda núm. 329, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado tres.
— Enmienda núm. 461, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado tres.
— Enmienda núm. 468, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado tres.
— Enmienda núm. 816, del G.P. Republicano, apartado tres.
— Enmienda núm. 818, del G.P. Republicano, apartado tres.
— Enmienda núm. 53, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 54, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 55, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 56, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 57, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 58, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 59, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 60, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 61, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 62, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 63, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 64, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 90, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 121, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 122, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 129, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 173, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 180, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 181, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 182, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 183, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 184, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 185, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 186, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 187, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 188, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 189, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 190, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 191, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 258, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 259, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 260, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 261, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 262, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 263, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 264, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 265, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 266, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 267, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 268, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 269, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 330, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 337, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 338, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 339, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 340, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 341, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 342, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 343, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 344, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 345, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 472, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 473, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 474, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 475, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 476, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 596, del G.P. Popular en el Congreso, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 731, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 764, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 765, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 766, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 767, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 768, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 769, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 775, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 776, del G.P. Ciudadanos, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 811, del G.P. Republicano, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 812, del G.P. Republicano, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 813, del G.P. Republicano, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 814, del G.P. Republicano, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 815, del G.P. Republicano, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 817, del G.P. Republicano, apartado nuevo.

Disposición final segunda

— Enmienda núm. 65, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 174, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 331, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado uno.
— Enmienda núm. 597, del G.P. Popular en el Congreso, apartado uno.
— Enmienda núm. 598, del G.P. Popular en el Congreso, apartado uno.
— Enmienda núm. 660, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 733, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 777, del G.P. Ciudadanos, apartado uno.
— Enmienda núm. 819, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 821, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 862, del G.P. VOX, apartado uno.
— Enmienda núm. 599, del G.P. Popular en el Congreso, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 732, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 600, del G.P. Popular en el Congreso, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 734, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 820, del G.P. Republicano, apartado nuevo.

Disposición final tercera

— Enmienda núm. 303, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 763, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 863, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 66, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 469, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 517, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado uno.
— Enmienda núm. 601, del G.P. Popular en el Congreso, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 735, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado nuevo.
— Enmienda núm. 822, del G.P. Republicano, apartado nuevo.

Disposición final cuarta

— Enmienda núm. 602, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 661, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 737, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 762, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 67, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 95, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado uno.
— Enmienda núm. 131, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado uno.
— Enmienda núm. 132, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado uno.
— Enmienda núm. 175, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado uno.

cve: BOCG-14-A-89-3

— Enmienda núm. 273, del G.P. EH Bildu, apartado uno.
— Enmienda núm. 332, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado uno.
— Enmienda núm. 429, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 462, del Sr. Rego Candamil (GPlu), apartado uno y nuevos.
— Enmienda núm. 272, del G.P. EH Bildu, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 736, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado nuevo.

Disposición final quinta

— Enmienda núm. 304, de la Sra. Oramas González-Moro (GMx).
— Enmienda núm. 738, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 864, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 178, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 335, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 662, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 471, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 68, del Sr. Errejón Galván (GPlu).
— Enmienda núm. 69, del Sr. Errejón Galván (GPlu), apartado uno.
— Enmienda núm. 96, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado uno.
— Enmienda núm. 835, del G.P. Republicano, apartado uno.
— Enmienda núm. 97, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado dos.
— Enmienda núm. 275, del G.P. EH Bildu, apartado dos.
— Enmienda núm. 518, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado dos.
— Enmienda núm. 603, del G.P. Popular en el Congreso, apartado dos.
— Enmienda núm. 739, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 740, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 741, del Sr. Bel Accensi (GPlu), apartado dos.
— Enmienda núm. 778, del G.P. Ciudadanos, apartado dos.
— Enmienda núm. 823, del G.P. Republicano, apartado dos.
— Enmienda núm. 836, del G.P. Republicano, apartado dos.
— Enmienda núm. 336, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx), apartado cuatro.
— Enmienda núm. 91, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 117, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 118, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 119, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, apartado nuevo.
— Enmienda núm. 179, del Sr. Baldoví Roda (GPlu), apartado nuevo.

Disposición final sexta

— Enmienda núm. 663, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 430, de la Sra. Illamola Dausà (GPlu), apartado 1.
— Enmienda núm. 519, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2, letras a) y b).
— Enmienda núm. 780, del Sr. García Adanero (GMx) y del Sr. Sayas López (GMx), apartado 4.

Disposición final séptima

— Enmienda núm. 664, del G.P. Republicano.

Disposición final octava

— Sin enmiendas.

cve: BOCG-14-A-89-3

Disposiciones finales nuevas

— Enmienda núm. 98, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 99, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 100, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 101, del G.P. Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común.
— Enmienda núm. 164, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 176, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 177, del Sr. Baldoví Roda (GPlu).
— Enmienda núm. 245, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 274, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 276, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 277, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 278, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 279, del G.P. EH Bildu.
— Enmienda núm. 321, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 333, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 334, de la Sra. Vehí Cantenys (GMx).
— Enmienda núm. 372, del Sr. Quevedo Iturbe (GMx).
— Enmienda núm. 449, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 451, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 454, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 455, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 470, del Sr. Rego Candamil (GPlu).
— Enmienda núm. 520, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 521, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 522, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
— Enmienda núm. 604, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 605, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 606, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 607, del G.P. Popular en el Congreso.
— Enmienda núm. 665, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 742, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 743, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 744, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 745, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 746, del Sr. Bel Accensi (GPlu).
— Enmienda núm. 750, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 751, del G.P. Ciudadanos.
— Enmienda núm. 804, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 809, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 824, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 825, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 826, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 827, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 828, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 829, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 830, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 831, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 833, del G.P. Republicano.
— Enmienda núm. 865, del G.P. VOX.
— Enmienda núm. 866, del G.P. VOX.

cve: BOCG-14-A-89-3