

LEY DE VIVIENDA DE LA PAH: 5 PROPUESTAS POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y CONTRA LOS DESAHUCIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

convirtió en una de la forma principal para acceder una vivienda. Todo ello acompañado de prácticas que hasta el día de hoy han sido calificadas -cuanto menos de abusivas, incluso por los tribunales.

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

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

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

El ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros, del deudor hipotecario como de sus avales, subsistiendo parte de la deuda contraída. La regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 60% del

valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), des del 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2016, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 721.000 y el número de desahucios se sitúa en más de 515.000.

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

Las dificultades para afrontar el pago del alquiler han generado que, según datos judiciales, un 56% de los 660.490 desahucios que se produjeron en 2014 en España estuvieron relacionados con el impago del alquiler, según datos de CGPJ.

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

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

Estrechamente vinculado a la emergencia habitacional, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de abastecimiento de agua, luz y gas y la incapacidad de las familias de mantener sus casas a una temperatura adecuada. Los

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

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

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

Después de 9 años el movimiento ciudadano en defensa del derecho a la vivienda ha conseguido un amplio reconocimiento y legitimidad a todos los niveles, a través de la denuncia pública y toma de conciencia frente a este problema, paralizando miles de desahucios o realojando, consiguiendo a través de la presión soluciones para

incontables familias, ofreciendo herramientas y recursos para la defensa de las personas afectadas etc. Recientemente han nacido otras iniciativas similares para denunciar y hacer frente a nuevos problemas asociados a la crisis y a la emergencia habitacional, especialmente para erradicar la pobreza energética, como la Alianza Contra la Pobreza Energética (APE) y otras.

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

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

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

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

Esta obligación cobra especial sentido en el contexto de crisis en el que las entidades crediticias, prestando servicio de carácter privado, es decir, para lucro privativo ha sido beneficiarias de ingentes ayudas y subvenciones de carácter público sin contraprestación a los ciudadanos españoles. Desde el inicio de la crisis las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español – Santander, BBVA, CaixaBank, Popular y Sabadell – cerraron el año 2013 con un beneficio de 7.674 millones de euros, y por otro lado, los ciudadanos españoles, en época de

crisis han visto recortadas las ayudas públicas en diferentes ámbitos, como la sanidad, educación y vivienda.

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

El Estado español ha estado incumpliendo los pactos internacionales ratificados así como ha tenido numerosas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) que confirman la ilegalidad del procedimiento español de ejecución hipotecaria así la contrariedad de ésta en relación a la normativa comunitaria. La sentencia TJUE del 14 de marzo de 2013, dictamina que se vulnera el derecho a defensa, la tutela judicial efectiva de las afectadas. Modificaciones posteriores, como la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, no ha resuelto la vulneración de la normativa comunitaria por parte de España, pues nueva sentencia, de fecha 17 de julio de 2014 estableció que la actual legislación hipotecaria viola los derechos fundamentales de las personas, y sitúa al deudor hipotecario en una situación de desigualdad, interpelando al Gobierno el estado a una nueva modificación legislativa, en este caso la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y más recientemente las sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016, sobre cláusulas suelo pone de manifiesto que el sistema financiero y judicial han vulnerado los derechos de los consumidores, extremo reiterado por la sentencia de 26 de enero de 2017, en relación a la cláusula de vencimiento anticipado, que supone otro varapalo a la legislación española, y pone en entredicho la legalidad de los miles de procedimientos de ejecución hipotecaria realizados en España.

Esta ley tiene, por lo tanto, el objetivo de legislar cinco mecanismos básicos para hacer frente, de manera efectiva y eficaz, a la emergencia habitacional dando respuesta y solución a las situaciones de sobreendeudamiento, al abuso del sistema financiero, dando alternativa habitacional a las familias en situación de exclusión residencial que sufren procedimientos de lanzamiento ya sea por ejecuciones hipotecarias, impago de alquiler o estar en precario, a la vez que se desarrollan mecanismos para aumentar el parque de vivienda pública, a la inestabilidad e inseguridad de la legislación de arrendamientos urbanos que dificultan el acceso a la vivienda mediante esta opción, y finalmente, mecanismos que eviten situaciones de cortes de suministros básicos a los que todo ciudadano ha de tener acceso.

La presente ley se divide en 6 capítulos. El Capítulo I, de disposiciones generales, define el objeto de la ley así como consagra el derecho a disfrutar de una vivienda como una

necesidad para el desarrollo vital de las ciudadanas, desarrolla las definiciones a efectos de esta ley y consagra los principios que la han de regir. Así mismo, en desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y en relación el artículo 33 de la misma, se regula el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, atribuyendo a las personas poderes para la defensa de sus derechos, susceptibles de tutela judicial, y remarcando la obligación de los poderes públicos de disponer los medios, legislativos y económicos, precisos para garantizarlo, no un derecho de resultado.

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

La última reforma de la LAU producida a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ha supuesto una merma en los derechos de los arrendatarios de vivienda y la consiguiente inseguridad que ha supuesto la reducción de plazo y garantías. Con la finalidad, según el preámbulo de dicha ley, de atraer al mercado de alquiler la vivienda vacía existente, se han regulado unos mecanismos tendentes a flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler a través de un conjunto de garantía que sólo han beneficiado a los arrendatarios; la reducción de los plazos de los contratos de arrendamientos y sus prórrogas, así como la agilización de los procedimientos de desahucio han dado lugar a la actual situación de vulnerabilidad de todas aquellas personas cuya situación económica y social no solo les ha imposibilitado acceder a una vivienda de propiedad sino que también les excluye de un modelo de alquiler al que difícilmente pueden acceder y del que fácilmente son excluidos.

Mediante la presente, partiendo del derecho humanos a la vivienda y huyendo del carácter economicista que se le ha dado en los últimos tiempos, el capítulo III dedicado a los arrendamiento se regula un aumento de los plazos de los contratos de arrendamiento y de las prórrogas de los mismos tratando de dar estabilidad a los arrendatarios. Por otro lado, se trata de regular el precio del mercado de alquiler atendiendo a las cifras que a éste respecto publica anualmente el Departamento de Estadística para evitar la obligada despoblación de determinadas zonas de grandes ciudades. Y por último, se limitan los aumentos de rentas en los supuestos de identidad

de sujetos y objetos, dotando así de mayor seguridad jurídicas a arrendatarios y de su acceso al derecho a la vivienda.

Consciente de que la emergencia habitacional sigue azotando la sociedad española, la presente ley desarrolla, en el Capítulo IV ,medidas contra los desahucios de personas que se encuentran en situación de exclusión residencial, desplegando una serie de medidas para dar una respuesta al difícil acceso a la vivienda de las personas con menos ingresos, una de ellas es la contraprestación social de las entidades privadas que han recibido ayudas públicas para proseguir con su actividad privada y que han mercantilizado un derecho básico como la vivienda, pues es donde las personas desarrollamos nuestro proyecto vital, mediante la obligación de las entidades bancarias y similares ofrecer alquiler social. Por otro lado, y en relación a las medidas necesarias que ha de explayar la Administración, ésta ha de garantizar el realojo de todas las personas en situación de exclusión residencial que estén en proceso de lanzamiento. La administración no puede estigmatizar la pobreza y olvidarse de quien más sufre los efectos de una crisis económica y laboral, por ello ha de aportar los recursos necesarios para los casos de personas en exclusión residencial que viven en precario. Ante la alarmante emergencia y el cada vez más difícil acceso a la vivienda ha obligado a muchas familias a tener que ocupar viviendas vacías, asumiendo todos los riesgos que ello conlleva. La administración no puede mirar hacia otro lado y ha de asumir el reto de garantizar el derecho a la vivienda a todos los ciudadanos, así se evitara la proliferación de mafias, que dejan en mayor situación de vulnerabilidad a las personas que podrían acabar en exclusión social. Todo ello teniendo presente el derecho de arraigo en la solución habitación, respetando el tejido familiar, social, educativo en el caso de menores, y a veces laboral o de carácter médico, que se ha creado a lo largo de la residencia en un lugar concreto, como medidas preventivas se prevé, con su pertinente partida presupuestaria, la convocatoria abierta y continua de ayudas al alquiler.

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

Hacer especial referencia a aquellas personas que sufren de forma más severa la vulneración del Derecho a la vivienda como son las personas sin hogar. Las causas de la exclusión residencial no se pueden reducir a las cuestiones personales que estigmatizan a las personas que sufren una situación de sinhogarismo. Las causas estructurales e

institucionales son determinantes a la hora de que una persona acabe en la calle. Las causas estructurales derivadas de la falta de estrategia y de políticas de vivienda adecuada no están dando solución a una situación que van en aumento. Es por todo ello que el parque de vivienda social de alquiler debe estar destinado a dar respuesta a todos aquellos que ven vulnerados su derecho humano a la vivienda, teniendo también presentes a los que lo ven atacado de forma más extrema al carecer del mismo en todas sus vertientes.

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

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

El abastecimiento de agua y la recepción de electricidad y gas deben ser continuos y suficientes por lo tanto, en ningún caso deben realizarse cortes de suministro por impago de los mismos cuando la falta de pago es consecuencia de situaciones de vulnerabilidad de los usuarios finales del servicio debiendo garantizarse su acceso y no debiendo quedar ninguna persona privada de esos servicios esenciales por motivos económicos.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como el acceso a los suministros básicos en todo el territorio del Estado.

Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y adecuada y la garantía de suministros básicos.

Artículo 2. Función Social y Derecho Subjetivo.

1. De conformidad con la Constitución, el derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá en atención a la función social de la misma.

2. Todas las personas con vecindad administrativa en cualquier municipio de España tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, y pueden exigir, en el ejercicio de la acción pública en materia de vivienda ante los órganos administrativos o judiciales competentes el cumplimiento de la normativa relativa a vivienda.

Artículo 3. Principios rectores.

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

- a. Erradicación de cualquier tipo de discriminación en el ejercicio efectivo de derecho a la vivienda consagrado en la Constitución.
- b. Colaboración y coordinación entre las administraciones públicas en el desarrollo y aplicación de políticas de vivienda y garantía de suministros básicos.
- c. En caso de haber legislación autonómica de la materia legislada por la presente ley se aplicara siempre la que sea más beneficiosa al ciudadano. En todo aquello no regulado por la normativa autonómica la presente ley se aplicara de forma subsidiaria.
- d. Primacía, en las actuaciones de la administración de defensa de derecho a la vivienda, de la salvaguarda del derecho de los más vulnerables removiendo todo obstáculo que dificulte el acceso a la vivienda a las personas.
- e. Fomento de la función social de vivienda, desarrollando medidas de fomento, velando por la conservación y rehabilitación de las viviendas. Creando políticas que eviten los pisos vacíos, la infravivienda, la vivienda sobreocupada.

Artículo 4. Definiciones.

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

- Exclusión residencial: Están en esta situación las personas o familias que tengan ingresos netos inferiores a 2 veces el IPREM cuando se trate de personas que vivan solas, o ingresos netos inferiores a 2,5 veces el IPREM cuando se trate de unidades de convivencia, o ingresos inferiores a 3 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad o gran dependencia. En el supuesto de ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM es necesaria informe administración local que acredite el riesgo de exclusión residencial.
- Hogar vulnerable: las viviendas donde moren personas o familias que se encuentren en exclusión residencial, independientemente de tener título legal habilitante.
- Vivienda vacía: vivienda que permanece desocupada sin causa justificada, incumpliendo así la función social de la vivienda por un periodo de más de 6 meses. Son causas justificadas de desocupación el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por situación de dependencia, el abandono de la vivienda en zona rural en proceso de pérdida de población y la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución

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

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

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

- Derecho a arraigo: derecho de toda persona a seguir viviendo en la zona de la ciudad donde ha desarrollado su vida, en caso de menores es de especial cobre especial importancia.

CAPITULO II. MEDIDAS CONTRA EL SOBREENDEUTAMIENTO RELACIONADAS CON LA VIVIENDA

Artículo 5. Dación en pago.

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

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

2. Modificación del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

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

Artículo 6. Cancelación de la deuda vinculada a la vivienda habitual.

Se procederá, por vía notarial, a cargo de la acreedora, a la cancelación de la deuda de las personas físicas o jurídicas que se encuentren en situación de sobreendeudamiento tras la pérdida de la vivienda habitual, a partir del año 2006, como consecuencia de

acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios o compraventa de una vivienda que tuvieren como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario o ejecución hipotecaria siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a. deudas vinculadas con la vivienda única y habitual.
- b. estar en exclusión residencial.

Artículo 7. Inembargabilidad de la vivienda habitual de los avalistas.

Modificación artículo 606 Ley Enjuiciamiento Civil, se añade:

“1º bis La vivienda habitual de los avalistas de préstamos créditos o hipotecarios o asociados a vivienda”

Artículo 8 .De las cláusulas abusivas.

1. Los informes emitidos, incluso los de los años de la crisis, por el Banco de España sobre las prácticas bancarias y sus recomendaciones son vinculantes.
2. 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 similares. Declarada la abusividad de una cláusula, el juez dictaminara la devolución del dinero pagado indebidamente en base a una cláusula nula más los intereses.
3. Se proceda a la revisión de los procedimientos de ejecución hipotecaria y las subastas extrajudiciales de los últimos 7 años en relación al posible carácter abusivo de las cláusulas contenidas en los préstamos hipotecarios. Para ello, se procederá a la creación de juzgados especializados en la materia.
4. Se establecerá mecanismo para informar a los organismos competentes en materia de consumo las sentencias firmes en que se declara la nulidad de cláusulas abusivas a efectos de imponer la sanción por la infracción correspondiente.

CAPITULO III. ALQUILER ASEQUIBLE

Artículo 9. Regulación arrendamientos urbanos.

Modificación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

1. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 9. Plazo del contrato de arrendamiento:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a 5 años en los casos en los que el arrendador sea persona física propietaria de como máximo 5 viviendas, o de 10 años en los supuesto de que el arrendador sea persona jurídica o persona física con más de 5 viviendas en propiedad. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 o 10 años respectivamente, salvo que el arrendatario

manifieste al arrendador, con tres meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

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

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

3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial cuando éste careciera de más inmuebles. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con tres meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de como mínimo 5 años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a 6 mensualidades por cada año que quedara por cumplir hasta completar 5, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor.

4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán 5 años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1.571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados."

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

"Artículo 10. Prórroga del contrato de arrendamiento:

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

2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de 5 o 10 años a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En los supuestos en los que no se hubiera inscrito el contrato de arrendamiento por la negativa del arrendador a hacerlo o desconocimiento por parte del arrendatario de dicha obligación, el derecho de prórroga también se impondrá en relación a terceros adquirentes."

3. El artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 17. Determinación de la renta:

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

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

4. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 18. Actualización de rentas:

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

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

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

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

5. Se adiciona el artículo 20 bis, que queda redactado de la siguiente forma:

" Artículo 20 bis. Gastos de gestión del contrato.

Las obligaciones contractuales derivadas de la gestión y formalización del contrato de arrendamiento, salvo pacto en contrario, será asumidas a la parte que legalmente corresponda de acuerdo a la normativa vigente.

Los gastos de gestión y formalización del contrato o servicios los servicios contratados a través de empresas de gestión inmobiliaria o análogas para ello por el propietario serán imputados exclusivamente a su cargo, quedando excluida la posibilidad de repercutirlo, o pagara cargo alguno por este concepto, al arrendatario."

6. El artículo 36 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 36. De la fianza:

1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico 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 toda la vida del contrato de arrendamiento la fianza no estará sujeta a actualización.

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

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

5. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades

que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros y Entidades Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos."

CAPÍTULO IV. MEDIDAS PARA EVITAR DESAHUCIOS

Artículo 10. Moratoria Lanzamientos.

Hasta transcurridos 1 año desde la entrada en vigor de esta Ley o hasta que se hayan desarrollado y se estén aplicando las medidas del artículo 11 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 la demandante sea un gran tenedor de viviendas.

Artículo 11. Obligación alquiler social de grandes tenedores.

Se añade artículo 675 bis LEC

- "1. El demandante, ejecutante o prestatario tienen la obligación de ofrecer alquiler social al demandado antes de interponer demanda de ejecución hipotecaria, por impago de alquiler o por precario si el demandado está en situación de exclusión residencial, la cual deberá ser comprobada por el demandante, teniendo el demandado o firmante de dación en pago, compensación de créditos o compraventa asimilable derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento, si ello resultare imposible, en una vivienda de características análogas, y en la medida de lo posible en el mismo ámbito teniendo en cuenta el derecho a arraigo.
2. El contrato de alquiler social debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:
 - a) En la vivienda en ejecución primeramente, siempre tomando en cuenta el derecho a arraigo si así lo solicita la persona o familia, o si el demandado lo solicita, se ofrecerá alternativa habitacional en viviendas del gran tenedor en el mismo municipio, y de características, en lo posible, análogas a las de la residencia habitual si esta ya no está en posesión del obligado o sus empresas filiales.
 - b) Ha de tener una duración mínima de 5 años, prorrogable obligatoriamente si la persiste la situación de exclusión residencial.
 - c) Se fijarán las rentas de acuerdo a los ingresos ponderados de la persona o unidad familiar. En el supuesto de los ingresos ponderados están por debajo del 0,85 del IPREM, el esfuerzo del pago de alquiler no puede superar el 10% de los ingresos ponderados; o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si los ingresos están por debajo del 0,90 IPREM, p el 15% de

los ingresos ponderados de la unidad familiar si los ingresos ponderados de la unidad familiar son iguales o superiores al 0,90 del IPREM.

- d) El arrendador asume todos los gastos fiscales, la comunidad de vecinos y los de gestión y formalización del contrato de alquiler social en atención a la especial en que se desarrolla este contrato.
3. Comprobada la situación de riesgo de exclusión residencial, y formulada la oferta de alquiler social, si el futuro demandado la rechaza se podrá iniciar el procedimiento judicial."

Artículo 12. Ayudas alquiler.

El Gobierno, con el objetivo de evitar el lanzamiento, impulsará programas permanentes de ayuda al alquiler para las personas arrendatarias que se encuentren en situación de exclusión residencial. La adjudicación de las ayudas estará condicionada a que el arrendador no sea gran tenedor de vivienda definido en esta ley.

Artículo 13. Derecho a realojo adecuado.

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

CAPITULO V. MEDIDAS PARA AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL

Artículo 14. Movilización de vivienda vacía mediante la cesión obligatoria.

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

a) 20 años para aquellas viviendas cuya propiedad sea de gran tenedor de vivienda o este 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) 15 años para las viviendas de titularidad privada.

2. Cesión obligatoria de aquellos edificios residenciales de titularidad privada que hayan permanecido sin uso y vacíos, excepcionalmente, durante un plazo de un años en aquellos ámbitos territoriales en los que exista demanda acreditada de vivienda

asequible para su incorporación al patrimonio de viviendas públicas en alquiler que será gestionado por la administración pública de referencia por un plazo mínimo de 15 años. En el caso de que el estado de conservación de dichos edificios no sea el adecuado, la administración gestora podrá llevar a cabo los trabajos de rehabilitación necesarios para su puesta en funcionamiento, ampliando el plazo de cesión proporcionalmente a la inversión que haya resultado necesaria.

3. Cesión obligatoria a favor de la Administración Pública del 100% de las viviendas titularidad o de gestión de la SAREB.

4. En los supuestos en los que las viviendas objetos de cesión estuvieran ocupadas por personas en exclusión residencial, la administración pública titular de esa vivienda procederá a la regularización de sus ocupantes mediante la formalización de un contrato de alquiler social ajustado a sus ingresos, de acuerdo los criterios del artículo 11 de esta ley.

Artículo 15. Incrementar el parque público de vivienda.

Se habilitarán por parte de las administraciones competentes los mecanismos necesarios para agilizar y proceder al cambio de calificación de la vivienda pública 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.

Artículo 16. Del suelo.

Modificación Artículo 20 Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“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, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

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

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

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

Artículo 17. Objetivo de solidaridad urbana.

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio del Estado, los municipios con demanda residencial fuerte y acreditada deben disponer, en el plazo de 20 años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de viviendas principales existentes.
2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que faltan para llegar al objetivo final del 15% del total de viviendas principales.
3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.
4. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser modificados por norma legal o reglamentaria para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias especiales del mermo.

Artículo 18. Límite de la renta de alquiler social.

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

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

Artículo 19. Recargo sobre el IBI en viviendas vacías con carácter estatal.

Modificación del artículo 72.4 de La Ley de Haciendas Locales:

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

Artículo 20. Prohibición de venta del parque de viviendas público.

Queda expresamente prohibida la venta del parque de viviendas público por parte de las administraciones públicas.

CAPITULO VI. SUMINISTROS BASICOS GARANTIZADOS.

Artículo 21. 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.

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

Artículo 22. Del sector eléctrico.

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

1. Se modifica el artículo 45, de la Tarifa Social:

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

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

La tarifa social será un descuento en la factura del suministro, rebajando el importe final de la factura en función de los ingresos del usuario o unidad familiar. En

cualquier caso, el importe resultante de la renta de la vivienda y de los suministros no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar considerada como vulnerable a los efectos de la presente Ley.

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

Artículo 23. Consumo Mínimo Vital.

1. Se establecerá un Consumo Mínimo Vital mensual de agua, electricidad y gas por hogar, que será fijado en el caso del agua por los ayuntamientos y en el caso de electricidad y gas anualmente por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.
2. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista. Se eliminara los costes no vinculados a la electricidad, agua y gas consumidos
3. En el caso de la tarificación del agua:
Los gastos suntuarios o impropios se excluirán, puesto que dificultan la asequibilidad al mismo, tales como los cánones concesionales que no podrán ser repercutidos en la factura para la retribución de la prestación y deberán regularizarse conforme a la ley.
4. En el caso del gas:
Los gastos suntuarios o impropios, se excluirán, puesto que dificultan la asequibilidad al mismo, tales como los costes asociados al Real Decreto Ley 13/2014 (correspondientes a la hibernación e indemnización por el almacenamiento subterráneo de gas natural «Castor»).
5. En el caso de la electricidad:
La factura eléctrica sólo podrá incluir el coste de la energía consumida y los impuestos propios de cualquier operación de consumo.

Artículo 24. Garantías ante el corte de los suministros básicos de agua, luz y gas por impago fundado en motivos económicos [SL1].

1. En el caso de impago del suministro de luz y de gas por parte de un usuario se establecerá, como mecanismo de garantía del principio de precaución, un protocolo obligado de comunicación en el que la administración sea voz activa y deberá ser

consultada por la empresa que lleve a cabo dicho suministro antes de que se produzca ningún corte del mismo.

2. En el caso de impago del suministro de agua por parte de un usuario, se procederá a gestionar el mismo mediante el procedimiento de apremio legalmente establecido, debiendo, por tanto, suspenderse la ejecución para las familias insolventes, y sin que la sociedad concesionaria que lleve a cabo dicho suministro pueda realizar la tramitación del corte del mismo. A tal efecto, los recibos impagados deberán ser devueltos a la administración competente y los cortes de suministro realizado por la empresa han de ser declarados ilegales.

Artículo 25. Reparto justo de las cargas y deudas de los suministros básicos.

1. La tarifa social será considerado obligación de servicio público según lo dispuesto en la Directiva 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE y será asumido por las matrices de los grupos de sociedades o, en su caso, sociedades que desarrollen simultáneamente las actividades de producción, distribución y comercialización de energía eléctrica.
2. El porcentaje de reparto de las cantidades a financiar se calculará, para cada grupo empresarial como la relación entre un término que será la suma de las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras en que participe el grupo, y otro término que corresponderá a la suma de todos los valores medios anuales de suministros y clientes de todos los grupos empresariales que deben ser considerados a los efectos de este reparto.
3. Este porcentaje de reparto será calculado anualmente por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. A estos efectos, la referida Comisión publicará en su página web, en el mes de noviembre de cada año la información referida al año móvil anterior y relativa a las medias anuales del número de suministros conectados a las redes de distribución de las empresas distribuidoras y del número de clientes de las empresas comercializadoras, así como la relación de grupos de sociedades o, en su caso, sociedades, que cumplan el requisito previsto en el primer párrafo del presente apartado.

La citada Comisión remitirá antes del 1 de diciembre de cada año una propuesta de fijación de los porcentajes de financiación que corresponderán a cada una de las sociedades matrices, correspondiendo al Ministro de Industria, Energía y Turismo su aprobación por orden que será publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

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

4. La tarifa social se pagará a cargo de la cuenta de EBIDTA de las empresas señaladas en los apartados anteriores de este artículo.

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

Artículo 26. Hogares vulnerables sin título habilitante.

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

Artículo 27. 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, los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por esta ley.
2. La empresa suministradora tendrá la obligación de hacer una campaña comunicativa informando a los consumidores sobre cómo pueden obtener el precio mínimo por el servicio

Artículo 28. Infracciones y sanciones (modificación artículo 64 i 65 de la ley del sector eléctrico.

1 Constituirá infracción leve:

- falta de información en las cartas de aviso de impago y aviso de corte
- falta de información sobre la tarifa social o las mejoras en el contrato que permitan el precio mínimo.

2. Constituirá infracción grave:

- el incumplimiento del principio de precaución.

3. Constituirá infracción muy grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción grave en el apartado anterior.
4. Serán responsables de las infracciones las empresas suministradoras.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

Se creará un registro de malas praxis de propietarios que eludan sus deberes de conservación y mantenimiento de viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad.

Disposición adicional segunda.

En relación al artículo 8 de la presente ley, se sancionara, con una multa de entre 50 mil y 100 mil euros, a las entidades financieras que no apliquen las recomendaciones de los informes del Banco de España, así como de organismos comunitarios, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional tercera.

Cuando el gran tenedor no cumpla con la obligación de realojar en los términos establecidos en el artículo 11 de la presente ley en las mismas será considerado una infracción administrativa sancionable con una multa de 50 mil a 100 mil euros, teniendo en consideración el criterio de proporcionalidad, reiteración, gravedad del perjuicio causado a la persona.

Disposición adicional cuarta.

Se procederá a la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en orden a regular la suspensión de las ejecuciones hipotecarias, por impago de alquiler o precario hasta que se garantice el realojo adecuado, según el artículo 8 de la presente ley.

Disposición adicional quinta.

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

Disposición adicional sexta.

Cuando se proceda a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, si este fuese por una renta más del 1,5% de la anterior, el propietario y la finca se incluirán en un Registro de malas praxis. El Gobierno creara, en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el registro público de malas praxis, que también contemplara los propietarios que no obtengan la cedula de habitabilidad, de arrendadores y profesionales del ámbito.

En el mismo plazo, se procederá a regular medidas de fiscales para incentivar la formalización de los nuevos contratos cuya renda acordada sea inferior al 1,5% de la renta del anterior contrato.

Se considerará infracción las rentas de alquiler que superen el índice de referencia de precios de arrendamientos urbanos. Las sanciones que se aplicaran se desarrollaran normativamente en el plazo máximo de 4 meses desde la entrada en vigor de la ley.

Disposición adicional séptima.

El Índice de Referencia de Precios de Arrendamientos Urbanos por zonas, que se publicara de manera semestral por el INE, su publicación se iniciará como máximo transcurridos 3 meses de la entrada en vigor de la presente ley.

El cálculo del índice se desplegará vía reglamentaria, y contemplará, como mínimo, los siguientes criterios:

- metros cuadrado de la vivienda
- condiciones de habitabilidad de la misma
- renta de alquiler de la zona
- capacidad adquisitiva de los vecinos de la zona, calculada por la moda de los ingresos netos de los arrendatarios.

Se excluirán en todo caso, a la hora de determinar las rentas las rentas derivadas del arrendamiento de pisos turísticos y de arrendamientos inferiores a seis meses.

Disposición adicional octava.

Los mecanismos previstos en el artículo 14 de esta ley se desplegarán a través de Reglamento en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente ley. El Reglamento tendrá en cuenta, como mínimo, para el ejercicio de la cesión obligatoria, el número de viviendas propiedad de un mismo titular, el cumplimiento de las obligaciones de conservación y rehabilitación, estar al corriente de las obligaciones fiscales y los gastos relativos a la propiedad de la vivienda y necesidad de satisfacer gestión de vivienda pública para atender la emergencia habitacional.

Disposición adicional novena.

Las administraciones públicas crearán, en su ámbito territorial, un Observatorio de vivienda adecuada y suministros básicos garantizados, cuyo objetivo será el desarrollo normativo, aplicación y seguimiento de la presente ley y su despliegue reglamentario así como participar en las políticas públicas de vivienda. Estará compuesto por la Administración pública, entidades y movimientos sociales, expertos y profesionales en la materia, entidades financieras, fondo de inversión, inmobiliarias, y demás actores relacionados con la materia que se considere oportuno.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera.

Los mecanismos previstos en el artículo 8 se aplicaran a los procedimientos abiertos a la entrada en vigor de la ley.



DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria primera.

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

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogado el artículo primero tres que deroga el artículo 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamiento Urbanos en cuanto a la condición y efectos frente a terceros de todas las viviendas arrendadas sobre las que se haya formalizado un contrato de arrendamiento con independencia de que éste se haya inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, gozando de igual protección los arrendamientos no inscritos frente a tercero que con la mínima diligencia podrían tener conocimiento del contrato de alquiler.

Disposición derogatoria tercera.

Se procederá a la derogación de la moratoria sobre la necesidad de reservar el 30% de edificabilidad residencial previsto en la DT 1º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Título competencial

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución, que atribuye al Estado las competencias necesarias en los ámbitos de esta ley.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo

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

Disposición final tercera. Entrada en vigor

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