



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6928, de 05 de agosto de 2015
«BOE» núm. 216, de 09 de septiembre de 2015
Referencia: BOE-A-2015-9725

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
<i>Artículos</i>	5
Artículo 1. Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.	5
Artículo 2. Procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.	5
Artículo 3. Procedimiento judicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.	5
Artículo 4. Extensión de la cancelación del pasivo.	5
Artículo 5. Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.	5
Artículo 6. Medidas para evitar la pobreza energética.	7
Artículo 7. Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler.	8
Artículo 8. Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.	8
Artículo 9. Plazos.	8
Artículo 10. Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.	9
<i>Disposiciones adicionales</i>	9
Disposición adicional primera. Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.	9
Disposición adicional segunda. Condiciones económicas de la cesión obligatoria de viviendas.	10
Disposición adicional tercera. Suspensión excepcional y transitoria por motivos sanitarios de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten hogares vulnerables sin alternativa habitacional.	10

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Disposición adicional cuarta. Medidas de fomento y concertación de alquiler social.	10
<i>Disposiciones transitorias</i>	11
Disposición transitoria primera. Aplicación de garantías.	11
Disposición transitoria segunda. Obligación a ofrecer un alquiler social.	11
Disposición transitoria tercera. Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado.	11
Disposición transitoria cuarta. Acreditación de la situación de riesgo de exclusión residencial para formalizar los contratos de alquiler social obligatorio.	12
<i>Disposiciones finales</i>	12
Disposición final primera. Aplicación del principio de subsidiariedad de la Ley 18/2007.	12
Disposición final segunda. Regulación de las comisiones de sobreendeudamiento.	12
Disposición final tercera. Modificación de la Ley 18/2007.	12
Disposición final cuarta. Presentación de un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007 y de un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en materia del derecho a la vivienda y de lucha contra la pobreza energética.	13
Disposición final quinta. Modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.	13
Disposición final sexta. Proyecto de ley de modificación del Código de consumo.	13
Disposición final séptima. Entrada en vigor.	13

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 17 de marzo de 2023

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

PREÁMBULO

I

Cataluña es, entre las comunidades autónomas del Estado español, una de las más afectadas por la crisis económica. Según el Instituto de Estadística de Cataluña, más de 200.000 hogares tienen a todos sus miembros en paro, y 95.000 de estos hogares no perciben ingreso alguno.

Esta situación de emergencia social es especialmente grave en el ámbito de la vivienda. Y el sobreendeudamiento hipotecario es, de hecho, una de las problemáticas más agudas. Cataluña se ha convertido en una de las comunidades autónomas con mayor número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2008 y 2013 se iniciaron en Cataluña 98.040 procedimientos de ejecuciones hipotecarias. En muchos casos, estos procedimientos conllevan no solamente la pérdida de la vivienda habitual, sino también la adquisición de una deuda exorbitante con las entidades financieras. A la problemática de las ejecuciones hipotecarias se añaden las dificultades para afrontar el pago del alquiler: según datos judiciales, un 67% de los 16.008 desahucios que se produjeron en 2013 en Cataluña estuvieron relacionados con el impago del alquiler.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población. Desde 2008, la luz ha subido un 60% y el agua un promedio del 66%. El Síndic de Greuges, en el Informe sobre la pobreza energética en Cataluña, de octubre de 2013, documenta los impactos sociales, sanitarios y medioambientales de la pobreza energética, y denuncia el sobreesfuerzo que implica la acumulación de deudas vinculadas al pago de facturas del hogar. El mismo informe recuerda que, según la Encuesta de condiciones de vida correspondiente a 2011, en Cataluña hay 193.000 hogares –un 6,9% del total– que no pueden asumir el gasto de mantener la vivienda a una temperatura adecuada.

Según datos de la Asociación Española de Ciencias Ambientales, solamente en el Área Metropolitana de Barcelona se ha pasado de 27.359 expedientes de suspensión del suministro de agua en 2011 a 72.039 en 2012. Las dificultades para afrontar el pago de la vivienda y la pobreza energética conllevan, incluso, la pérdida de vidas humanas. Además, el informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» evidenciava las consecuencias en la salud y en la infancia.

El empeoramiento de esta situación de emergencia social y la escasez de las ayudas que reciben las personas afectadas contrastan con los ingentes beneficios obtenidos por entidades financieras y empresas de suministros. 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. Cabe recordar, asimismo, que desde el inicio de la crisis las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras. El informe «Emergencia habitacional en el Estado español», del Observatorio DESC y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), ponía de manifiesto que algunas de las entidades que más desahucian son precisamente las que han concentrado la mayor parte de ayudas públicas. El Departamento de Territorio y Sostenibilidad ha cifrado en 80.000 los pisos nuevos sin estrenar que quedan vacíos en Cataluña.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante los tres primeros trimestres de 2013, el oligopolio eléctrico que opera en el Estado español (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON España y EDP) obtuvo un beneficio de 7.638 millones de euros, el doble que el de las eléctricas europeas. La principal empresa distribuidora de luz en Cataluña, Endesa, declaró un beneficio de 1.879 de millones de euros en el año 2013.

II

La falta de satisfacción de necesidades de vivienda y energéticas básicas contradice numerosos compromisos internacionales asumidos por el Estado español y por la Generalidad de Cataluña.

En congruencia con la Declaración universal de los derechos humanos, el artículo 11 del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) reconoce 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, a agua potable y a energía para la cocina, la calefacción y la luz, y 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.

Estos derechos específicos generan diferentes tipos de obligaciones para las administraciones públicas. 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.

Muchos de estos derechos y de estas obligaciones están amparados también por la Constitución española y por el Estatuto de autonomía de Cataluña.

La Constitución 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), impone también 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 es especialmente relevante en el caso de las entidades financieras y empresas que prestan servicios económicos de interés general, sobre todo si han sido beneficiarias de ayudas y subvenciones de carácter público.

Asimismo, el artículo 5 del Estatuto dispone que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltratos, como las que, «de facto», conllevan la falta de una vivienda digna, el sobreendeudamiento o la imposibilidad de acceso a suministros básicos de agua, luz y gas. El artículo 30, de hecho, determina que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a los servicios de interés general. Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 del Estatuto obliga a los poderes públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente de las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, y efectivamente el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en dicha materia, como asimismo le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

Ya en el marco de la legislación catalana, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluidas las viviendas vacías, son objeto de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y

adecuada para todos los ciudadanos. Finalmente, los artículos 251 y 252 del Código de consumo amparan también estos derechos con relación a los suministros básicos.

Artículo 1. *Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.*

1. Las medidas reguladas por el presente artículo tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante la regulación de un procedimiento extrajudicial y, en su caso, de un procedimiento judicial. La regulación se basa en que el derecho de los consumidores tiene carácter de derecho básico y es objeto de especial protección, de conformidad con el artículo 121-1 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, y se aplica sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria y concursal.

2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 111-2.a del Código de consumo.

3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda pueden iniciar los procedimientos regulados por los artículos 2 y 3, que son de aplicación a todas las personas físicas residentes en Cataluña.

Artículo 2. *Procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

1. Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo, así como cualquiera de sus acreedores, pueden solicitar procedimiento extrajudicial para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

2. Los procedimientos extrajudiciales para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento son gestionados por comisiones de sobreendeudamiento, que actúan con sujeción al procedimiento administrativo, con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda. Las resoluciones de las comisiones de sobreendeudamiento quedan sujetas a la revisión del juez competente.

3. Si durante la tramitación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento judicial concursal, el deudor debe comunicarlo a la comisión de sobreendeudamiento, que debe cerrar el procedimiento extrajudicial.

4. El procedimiento al que se refiere el presente artículo es un procedimiento de mediación en los términos en que lo establece el libro segundo del Código de consumo.

Artículo 3. *Procedimiento judicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

(Anulado).

Artículo 4. *Extensión de la cancelación del pasivo.*

(Anulado).

Artículo 5. *Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.*

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 la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados 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 definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos:

a) Que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril 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.

3. (Anulado).

4. Las personas obligadas a ofrecer una propuesta de alquiler social deben notificar al ayuntamiento del municipio donde está ubicada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la comunicación que efectúen a los afectados con relación a su derecho a un alquiler social obligatorio, así como la oferta concreta a la que se refieren los apartados 1 y 2, en el plazo de tres días hábiles desde que la hayan efectuado.

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento.

6. Las administraciones públicas deben garantizar en cualquier caso el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual, para poder hacer efectivo el desahucio. El mecanismo de garantía del realojamiento debe acordarlo la Generalidad con la Administración local para los casos que las mesas de valoración que regula la sección IV del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, tramiten como emergencias económicas y sociales.

7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) 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 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC), o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, 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 término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

8. (Derogado).

9. A efectos de la presente ley, se entiende que son grandes tenedores de viviendas:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

3.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

c) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

d) Las personas físicas que sean propietarias de más de quince viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1.º y 2.º de la letra b).

9 bis. A los efectos de la presente ley, se entiende por grupo de empresas lo que determina el artículo 42.1 del Código de comercio, aprobado por el Real decreto de 22 de agosto de 1885.

10. A efectos de la presente ley, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IRSC, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IRSC, es necesario un informe de los servicios sociales, o del órgano de la Administración que se determine por reglamento, que acredite el riesgo de exclusión residencial.

11. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 10 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

12. Para la determinación de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, los ingresos familiares deben ponderarse de acuerdo con los coeficientes establecidos por el Plan para el derecho a la vivienda vigente.

13. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 10, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

Artículo 6. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 5.10, mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

2. Debe establecerse, como principio de precaución, un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales, o al órgano de la Administración que se determine por reglamento, y de intervención de estos servicios previamente a la concesión de las ayudas necesarias para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por carencia de recursos económicos de las familias afectadas.

3. Las administraciones públicas deben establecer los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos.

4. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 2, cuando la empresa suministradora tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales, o al órgano de la Administración que se determine por reglamento, para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 5.10. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 y deben aplicarse las

ayudas necesarias establecidas por el apartado 3 para no generar deuda alguna a la persona o la unidad familiar.

5. La empresa suministradora debe 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 la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 17.6 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.

Artículo 7. *Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler.*

1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de siete años, para incorporarlas al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo que establece la ley que regula este impuesto.

b) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en el que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por esta ley sin solución en lo que respecta a la vivienda.

c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, el cual advierte de que, si el propietario no acredita la ocupación de la vivienda en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la cesión obligatoria en los términos establecidos por este artículo.

2. En el caso de sujetos pasivos que cumplan los requisitos establecidos por el apartado 1 y dispongan de viviendas vacías en los municipios de Cataluña que no estén ubicados en zonas de fuerte y acreditada demanda residencial, también les es de aplicación la cesión obligatoria de estas viviendas.

3. La declaración de cesión obligatoria se realiza mediante un procedimiento contradictorio, de conformidad con lo establecido por la legislación sobre procedimiento administrativo, en el que debe acreditarse la concurrencia de todos los requisitos necesarios, la existencia en el municipio de como mínimo una unidad familiar en situación de riesgo de exclusión residencial, así como las condiciones en las que se realizará la cesión. En este caso, la cesión de la vivienda a la Administración debe realizarse en las condiciones económicas establecidas por el artículo 5 de la presente ley.

4. En caso de que para satisfacer una situación de riesgo de exclusión residencial existan viviendas de distintos sujetos pasivos que cumplan las condiciones establecidas por el artículo 5.6.b, se prioriza la aplicación de la cesión obligatoria a los sujetos pasivos que disfrutaran de menos bonificaciones en el impuesto sobre las viviendas vacías.

Artículo 8. *Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.*

El Gobierno debe garantizar que en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 5 y 6 los gastos en vivienda y en suministros básicos no conlleven más de un 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar, siempre que los gastos de alquiler y de suministros sean inferiores a los topes máximos establecidos por reglamento en función de la zona geográfica de residencia de las personas o unidades familiares beneficiarias.

Artículo 9. *Plazos.*

1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 5.10 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.5, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.6, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada por silencio positivo.

4. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 6.4 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

5. Los plazos de aplicación en la tramitación del procedimiento establecido por el artículo 7 son los que establece la legislación sobre procedimiento administrativo.

6. La Generalidad, a efectos de lo establecido por el artículo 7.4, dispone de un plazo de siete días hábiles, desde que un ayuntamiento lo solicita, para comunicarle qué viviendas han obtenido bonificaciones en el pago del impuesto de viviendas vacías.

Artículo 10. *Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.*

Las personas o unidades familiares afectadas por contratos de alquiler social que llegan al final del plazo fijado tienen derecho a formalizar un nuevo contrato, por una única vez y de acuerdo con las condiciones que determina la presente ley, siempre que acrediten que siguen cumpliendo los requisitos de exclusión residencial establecidos por el artículo 5.7. A tal efecto, el titular de la vivienda debe requerir a los afectados, al menos cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato, para que presenten la documentación acreditativa.

Disposición adicional primera. *Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.*

1. La obligación establecida por el artículo 5.2 de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales se hace extensiva, en los mismos términos, a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un período de cinco años en caso de que el gran tenedor sea una persona física; de siete años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.b y d, y de doce años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.a y c. En todos los casos, estos períodos son contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.

c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.»

2.º Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes del 1 de junio de 2021.

3.º Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de exclusión residencial por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.

2. Los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social deben interrumpirse para que la oferta pueda formularse y acreditarse. Una vez se hayan efectuado alegaciones o haya transcurrido el plazo concedido, si no se ha acreditado el ofrecimiento del alquiler social obligatorio o si existe discusión entre las partes sobre si la oferta cumple, o no, los requisitos legales, el juzgado debe dar traslado de la situación a la administración competente en materia de alquiler social obligatorio, y el procedimiento debe continuar de acuerdo con los trámites correspondientes. La información que debe remitirse es toda la relevante en caso de que el juzgado tenga el consentimiento de la parte demandada; en caso de que no la tenga, debe limitarse a la identidad del gran tenedor, la identificación del inmueble y si la situación es de falta de acreditación del ofrecimiento o de discusión sobre si se cumplen o no los requisitos legales.

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica.

Disposición adicional segunda. *Condiciones económicas de la cesión obligatoria de viviendas.*

A efectos del apartado 3 del artículo 7, las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración se corresponden con las que las partes acuerden atendiendo a los criterios de alquiler social del artículo 5.7. Si no hay acuerdo, la compensación económica se corresponde con el 40 por ciento de la renta máxima que correspondería a la vivienda si estuviera calificada con protección oficial, teniendo en cuenta que, mientras no se dicte la orden a que hace referencia el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de septiembre, del derecho a la vivienda, la renta mencionada es la que le correspondería si la calificación fuera de régimen especial.

Disposición adicional tercera. *Suspensión excepcional y transitoria por motivos sanitarios de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

(Anulada)

Disposición adicional cuarta. *Medidas de fomento y concertación de alquiler social.*

1. La Generalidad debe arbitrar vías positivas de fomento y concertación con los grandes tenedores de las viviendas en las que vivan unidades familiares en riesgo de exclusión residencial para evitar que estas unidades familiares pierdan su vivienda habitual.

2. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. b y d que estén obligados a ofrecer el alquiler social de una vivienda de su propiedad pueden solicitar que la vivienda sea arrendada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en los siguientes términos:

a) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe arrendar la vivienda por el período que resulte de la aplicación de la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos, en función del carácter de persona física o jurídica del propietario de la vivienda.

b) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe satisfacer al gran tenedor, en concepto de renta, el equivalente al módulo de las viviendas de protección oficial, teniendo en cuenta que hasta que no se apruebe la orden a la que se refiere el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, debe aplicarse la renta correspondiente a las viviendas de protección oficial de régimen especial. En caso de que este importe sea superior al resultante de aplicar el índice medio de referencia, para el cálculo de la renta debe utilizarse este nuevo valor.

3. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9.b no pueden solicitar que sus viviendas sean arrendadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña si forman parte de

un grupo de empresas o tienen vínculos de subordinación o coordinación con los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. a y c.

4. En caso de que un gran tenedor solicite el arrendamiento de la vivienda de acuerdo con lo establecido por esta disposición adicional, mantiene la obligación de renovar el contrato de acuerdo con lo que determina el artículo 10. Una vez finalizado el contrato con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, el gran tenedor podrá optar entre formalizar un nuevo contrato de alquiler social por cuenta propia o solicitar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña que lo formalice en las condiciones establecidas por esta disposición adicional.

5. Las solicitudes de arrendamiento de viviendas a la Agencia de la Vivienda de Cataluña a las que se refiere esta disposición adicional deben presentarse antes de la interposición de la demanda judicial correspondiente, salvo en el supuesto al que se refiere la disposición transitoria de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, en cuyo caso se puede solicitar el arrendamiento a pesar de que el procedimiento judicial esté en trámite. El gran tenedor, mediante declaración responsable, debe comprometerse a solicitar la suspensión del procedimiento judicial cuando la Agencia Catalana de la Vivienda le reconozca el arrendamiento regulado por esta disposición.

6. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede denegar las solicitudes de arrendamiento de viviendas realizadas con anterioridad a la interposición de las demandas judiciales en caso de que considere que la situación de impagos puede resolverse con el otorgamiento de las ayudas al inquilino que tenga establecidos.

7. Las solicitudes de alquiler a la Agencia de la Vivienda de Cataluña reguladas por el apartado 2 pueden referirse tanto a viviendas que queden sujetas a alquiler social obligatorio a partir de la entrada en vigor de esta disposición adicional, como a viviendas que ya tengan contratos de alquiler social obligatorio en vigor. En este último caso, la formalización del contrato entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el gran tenedor requiere el consentimiento de la parte arrendataria.

8. Si la Agencia de la Vivienda de Cataluña estima la solicitud de arrendamiento regulada por esta disposición y el propietario de la vivienda no firma el contrato en el plazo de dos meses desde el momento en que le haya sido notificado, se inicia de oficio el procedimiento sancionador por incumplimiento de la realización de la oferta de alquiler social contenida en el artículo 5.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de garantías.*

Las garantías establecidas por el artículo 5.6 y el artículo 8 se aplican en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Disposición transitoria segunda. *Obligación a ofrecer un alquiler social.*

1. En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas a las que se refieren las letras a y b del artículo 5.2, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos establecidos por el artículo 5.2.

2. En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley y que no estén incluidos en el supuesto al que se refiere el apartado 1, son de aplicación las medidas establecidas por el artículo 5.6 y por el artículo 7.

Disposición transitoria tercera. *Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado.*

La Generalidad debe proponer a la Administración local, en un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los mecanismos para garantizar el realojamiento adecuado regulado por el artículo 5.6.

Disposición transitoria cuarta. *Acreditación de la situación de riesgo de exclusión residencial para formalizar los contratos de alquiler social obligatorio.*

1. Mientras no se regule por reglamento la forma de acreditar la situación de riesgo de exclusión residencial, los afectados deben presentar a las personas obligadas a formular la oferta de alquiler social la documentación acreditativa de su identidad, sus ingresos, la falta de alternativa de vivienda propia y su situación de empadronamiento efectivo en la vivienda.

2. La documentación acreditativa de la situación de riesgo de exclusión residencial puede ser entregada, en nombre de los afectados, por los servicios que las administraciones públicas hayan habilitado al efecto, tales como el Servicio Ofideute de la Generalidad.

3. Mientras esta ley no se desarrolle por reglamento, las personas obligadas a ofrecer un alquiler social a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial disponen de un mes para presentarles la oferta, a contar desde el momento en que hayan recibido la documentación acreditativa a la que se refiere el apartado 1. Si, una vez aceptada la oferta de alquiler social, el contrato de alquiler no puede formalizarse hasta la obtención de la cédula de habitabilidad, la oferta sigue vigente hasta la concesión de la cédula.

Disposición final primera. *Aplicación del principio de subsidiariedad de la Ley 18/2007.*

En las medidas sancionadoras y de intervención establecidas por el artículo 7 y por el apartado 2 de la disposición final tercera, debe aplicarse el mismo principio de subsidiariedad al que se refiere el artículo 130.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. La Generalidad debe facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Disposición final segunda. *Regulación de las comisiones de sobreendeudamiento.*

El Gobierno debe regular por reglamento, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los procedimientos extrajudiciales y el funcionamiento de las comisiones de sobreendeudamiento a los que se refiere el artículo 2.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 18/2007.*

1. Se añaden tres letras, e, f y g, al artículo 5.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de las personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

g) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de personas jurídicas que hayan adquirido posteriormente al 30 de abril 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, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

2. Se añaden dos letras, i y j, al artículo 124.2 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«i) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiere.

j) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 5.7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

Disposición final cuarta. *Presentación de un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007 y de un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en materia del derecho a la vivienda y de lucha contra la pobreza energética.*

1. El Gobierno debe presentar, si procede, al Parlamento, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que contenga las modificaciones necesarias para garantizar la aplicación efectiva de todas las medidas establecidas por la presente ley.

2. El Gobierno, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, debe presentar al Parlamento un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en Cataluña en materia de derecho a la vivienda, del fondo social de la vivienda, de movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de lucha contra la pobreza energética y de garantía de suministros básicos y de las demás normas legales que incidan en el derecho a una vivienda digna.

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.*

Se añade un apartado, el 4, al artículo 132-4 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, con el siguiente texto:

«4. En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, la mediación corresponde a las comisiones de sobreendeudamiento, reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.»

Disposición final sexta. *Proyecto de ley de modificación del Código de consumo.*

El Gobierno debe presentar al Parlamento, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que desarrolle las medidas contra el sobreendeudamiento de los consumidores relacionado con la vivienda habitual a las que se refieren los artículos 1, 2, 3 y 4 y de conformidad con los principios definidos por dichos artículos.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», salvo las medidas que conlleven un aumento de créditos o una disminución de ingresos con relación al presupuesto vigente, que no entrarán en vigor, en la parte que conlleve esta afectación presupuestaria, hasta el ejercicio presupuestario siguiente al de su entrada en vigor.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 29 de julio de 2015.

El Presidente de la Generalidad de Cataluña,
Artur Mas i Gavarró.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.