

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

522 *Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.*

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 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

Preámbulo

El Instituto de Estadística de Cataluña (Idescat) estima que más de 200.000 hogares de Cataluña tienen todos sus miembros en paro, con una tasa que, a pesar de ser inferior a la media del Estado español, en abril de 2016 era del 17,4% de la población activa. Al mismo tiempo, el Idescat apunta, a partir de datos de la Encuesta de condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística, que la tasa de riesgo de pobreza o exclusión social en Cataluña en el año 2014 se situaba en el 26% de la población entre 18 y 59 años. El Idescat también indica que en el año 2014 el 12,9% de la población de Cataluña tenía muchas dificultades para llegar a fin de mes.

Esta realidad socioeconómica, combinada con una fuerte contracción del mercado inmobiliario como consecuencia de la quiebra generalizada del sector de la construcción y de los ajustes en el sector financiero, es un factor clave para entender la gran cantidad de desahucios y de casos de familias en riesgo de exclusión residencial que existen en Cataluña.

La situación de emergencia social es especialmente grave en el ámbito de la vivienda, y el sobreendeudamiento hipotecario es uno de los problemas más agudos. Según los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial, durante el año 2015 en Cataluña se produjeron más de 15.000 lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y procedimientos derivados de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. De estos, más de 5.000 correspondían a ejecuciones hipotecarias y cerca de 10.000, a procedimientos derivados de la Ley 29/1994.

Una de las competencias de la Generalidad es elaborar el programa de actuación para incrementar el parque de vivienda social y atender de forma más rápida y eficaz las necesidades de las personas y unidades familiares con mayores riesgos de exclusión residencial. En este sentido, se está aplicando el ejercicio del derecho de tanteo y retracto regulado por el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Fruto de la aplicación de esta normativa se han podido adquirir 184 viviendas durante el año 2015, y está previsto adquirir más de 260 durante el año 2016. Paralelamente, se han establecido convenios de colaboración con varias entidades financieras para la cesión temporal voluntaria de viviendas vacías, que la Generalidad destina a la atención de casos de emergencia. Hasta mayo de 2016, los convenios firmados conllevaban el compromiso de cesión de 1.860 viviendas.

Pese a este esfuerzo para incrementar el parque de viviendas en alquiler social, Cataluña tiene que reforzar las medidas para atender, desde una perspectiva preventiva, las necesidades urgentes de las personas y familias que se encuentran en una situación de vulnerabilidad en el ámbito de la vivienda.

Esta política preventiva debe contar con la colaboración de las entidades financieras y los grandes tenedores de vivienda, que disponen de un parque de viviendas vacías que permitiría dar salida a la apuesta de la ley por soluciones eficaces. El Registro de viviendas

vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, creado al amparo del Decreto ley 1/2015, tenía inscritas, en mayo de 2016, más de 46.000 viviendas propiedad de entidades financieras y grandes tenedores en alguno de los setenta y dos municipios definidos como municipios con demanda acreditada por el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

Este parque de viviendas, una parte significativa del cual difícilmente se puede comercializar en el mercado privado, es un instrumento clave para alcanzar los objetivos de la presente ley. Por un lado, porque permite ampliar el número de viviendas cedidas temporalmente a la Generalidad mediante convenios de colaboración (y, por lo tanto, responder a la necesidad de ampliar el parque destinado a alquiler social) y, por otro, porque permite dar salida a procesos de mediación por sobreendeudamiento y hacer posible la expropiación temporal forzosa.

El derecho a la vivienda es reconocido por varios tratados internacionales ratificados por el Estado español (por ejemplo, por el artículo 25 de la Declaración universal de los derechos humanos de 1948, y por el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de 1966).

De acuerdo con el artículo 10.1 de la Constitución española, el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada, regulado por el artículo 47 de la misma norma, debe interpretarse de conformidad con dichos tratados. El artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda, y a una mejora continua de las condiciones de vida. En este sentido, cabe mencionar las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el caso McCann contra el Reino Unido (13/05/2008) y el caso Rousk contra Suecia (25/07/2013).

El artículo 34 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea también hace referencia a la vivienda. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha tutelado este derecho mediante su jurisprudencia referida a la protección de los consumidores europeos. El caso Aziz es un buen ejemplo: el Tribunal de Justicia de la Unión Europea el 14 de marzo de 2013 dictó una sentencia a raíz de una cuestión prejudicial presentada por el Juzgado Mercantil número 3 de Barcelona, relativa al carácter abusivo de una cláusula contractual en un préstamo bancario, que afectó la legislación hipotecaria española porque era contraria al derecho de la Unión Europea.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014 ha reconocido la existencia de un derecho a la vivienda en vinculación con el artículo 7 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, que consagra el derecho al respeto de la vida privada y familiar, siguiendo, pues, el camino abierto por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Además, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha señalado, por ejemplo, en la Sentencia de 8 de mayo de 2013, que la vivienda social es un servicio de interés general. El acceso a los servicios de interés general es uno de los derechos reconocidos por el artículo 36 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, en vinculación con la cohesión social y territorial de la Unión.

Por su parte, el Parlamento Europeo, en la Resolución de 11 de junio de 2013 sobre vivienda social en la Unión Europea, ha destacado el papel de la vivienda como servicio económico de interés general en la Unión: «Teniendo en cuenta que la política de vivienda social forma parte integrante de los servicios de interés económico general, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar y a los recursos de los ocupantes, manteniendo con todo un esfuerzo de su parte».

El Parlamento Europeo, en la mencionada resolución, «solicita a los estados miembros y a las autoridades regionales y locales que adopten medidas eficaces e incentivadoras, basándose en análisis prospectivos de la necesidad de viviendas, para luchar contra la existencia de viviendas vacías de larga duración, en especial, en las zonas con tensiones, para luchar contra la especulación inmobiliaria y movilizar estas viviendas para convertirlas en viviendas sociales».

Efectivamente, países como Francia, Bélgica, el Reino Unido o los Estados Unidos de América, entre otros, mediante su legislación establecen medidas para combatir la existencia de viviendas vacías. Si bien todos estos países recorren a medidas de fomento, también todos ellos combinan estas medidas con intervenciones públicas de limitación que pueden llegar hasta la expropiación del uso de la vivienda vacía que incumple su función social (como en el caso inglés, en que la ley permite la expropiación del uso de viviendas privadas que hayan estado vacías al menos seis meses, mediante la aprobación de decretos de gestión de viviendas vacías (empty dwellings management orders)).

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

Asimismo, el artículo 5 del Estatuto de autonomía 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 o el sobreendeudamiento.

Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de 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 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 esta materia, como también le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

En el marco de la legislación de Cataluña, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluyendo las viviendas vacías, son objeto de regulación en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con el abastecimiento 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.

Hay que reconocer de forma explícita, y como derecho subjetivo, el derecho a una vivienda estable a favor de quienes no disponen de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con la mencionada acepción, ni de los recursos económicos necesarios para conseguir una.

Asimismo, es una exigencia social que los poderes públicos reaccionen y aseguren el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan seguir ocupando su vivienda, lo cual debe suponer, en el marco de la normativa legal aplicable, la atribución a los poderes públicos del ejercicio de formas de actuación en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, consumo y servicios sociales.

Los poderes públicos deben ser capaces de reaccionar con diferentes niveles de articulación, para atender la situación de emergencia social provocada por dramas humanos en que, como consecuencia de las privaciones del derecho a la vivienda, ha llegado a quedar afectado el derecho a la vida.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad urgente de que los poderes públicos actúen, en sus ámbitos competenciales, para la salvaguardia de los derechos fundamentales y estatutarios relativos al uso y disfrute de su vivienda habitual.

La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, fruto de una iniciativa legislativa popular, estableció medidas que tenían por objeto proteger a las personas más desfavorecidas, mediante la intervención de la Generalidad en el ejercicio de las competencias que le son propias en materia de vivienda, consumo y servicios sociales.

Sin embargo, el Gobierno del Estado ha interpuesto un recurso de inconstitucionalidad contra dicha ley, por lo que se han tenido que buscar mecanismos alternativos, en el

marco normativo vigente y en ejercicio de las competencias propias de la Generalidad, para ayudar a las personas más desfavorecidas.

La presente ley establece mecanismos para asistir a las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación, mediante fórmulas de actuación de las administraciones públicas catalanas que, siguiendo el principio de cooperación, permitan reaccionar y, al mismo tiempo, conciliar todos los bienes jurídicos a proteger. En este sentido, las medidas reguladas por esta ley no son sustitutivas sino complementarias de las establecidas por otras leyes y de las que puedan establecerse en el ámbito estatal o local.

Una de las prioridades de las políticas públicas de vivienda ha sido, y sigue siendo, la movilización del parque de las viviendas vacías, en función de las necesidades de cada municipio. Deben abordarse las políticas sociales de vivienda de forma conjunta desde todos los ámbitos, tal como han hecho los municipios con medidas en esta dirección.

Por ello, es importante mantener la relación de confianza con la que han trabajado los municipios con la Generalidad, ya que solo con el esfuerzo conjunto de las administraciones públicas catalanas se podrá dar respuesta al problema del acceso a la vivienda. Con esta finalidad, la Ley incorpora el compromiso de la Generalidad de corresponsabilidad en los gastos, mediante el establecimiento de las medidas de fomento que sean necesarias para implantar y ejecutar la norma. Igualmente, las relaciones entre las administraciones públicas deben articularse bajo el principio de lealtad institucional, conforme al cual cada administración debe asumir la responsabilidad y debe aportar los recursos en función de las competencias que tiene reconocidas legalmente como administración actuante con competencia obligada o complementaria en materia de vivienda y de políticas públicas.

Las medidas reguladas por la presente ley tienen por objeto la protección de las personas y unidades familiares en exclusión residencial como consecuencia de una situación de sobreendeudamiento, o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación. Por esta razón, el legislador tiene como finalidad buscar soluciones que permitan que una persona pueda afrontar las deudas derivadas de una relación de consumo, incluidas las del pago de la vivienda, en situaciones de sobreendeudamiento originadas por causas sobrevenidas, muchas de las cuales son derivadas de la crisis económica que afecta a la sociedad catalana.

Al mismo tiempo, la Ley pretende preservar la función social de la propiedad con relación a la satisfacción del derecho fundamental a disponer de una vivienda digna y adecuada para personas en situación vulnerable, contando con la participación de las entidades privadas.

La presente ley consta de dieciocho artículos, agrupados en tres títulos, y de doce disposiciones adicionales, siete disposiciones finales y un anexo.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es adoptar medidas de protección del derecho a la vivienda y servicios sociales, y regular los procedimientos extrajudiciales de resolución de conflictos derivados de las relaciones de consumo, con relación a las personas físicas residentes en Cataluña que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.

2. Lo dispuesto por la presente ley se entiende sin perjuicio de otras medidas protectoras establecidas por la normativa vigente. En el caso de concurrencia de regímenes que resulten incompatibles, se aplica el que sea más beneficioso para la persona interesada, a petición de esta.

Artículo 2. Principios.

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley están sometidas a los siguientes principios:

- a) El cumplimiento de la función social de la propiedad en la satisfacción del derecho fundamental a disponer de una vivienda digna y adecuada en el caso de las personas en situación vulnerable.
- b) La erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a una vivienda.
- c) El establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos más vulnerables.
- d) La planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamiento dotacional, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es un instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a una vivienda, con la dotación económica correspondiente.
- e) El fomento de la participación de las entidades privadas en la solución de las situaciones de emergencia social, y la responsabilidad en el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- f) La colaboración y coordinación de todas las administraciones públicas de Cataluña en la garantía del derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible.
- g) La coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.
- h) La aportación de los medios personales, técnicos y financieros necesarios para garantizar los derechos y las medidas establecidos por la presente ley, con el principio de corresponsabilidad en los gastos a efectuar.
- i) La prevención, con el establecimiento de medidas y actuaciones que puedan utilizarse en los procedimientos de lanzamiento de la vivienda habitual, en los casos en que las personas afectadas pueden ver vulnerados sus derechos fundamentales, y mientras se les facilitan alternativas o ayudas para acceder a una vivienda digna.

Artículo 3. Fórmulas de actuación.

1. Las administraciones públicas de Cataluña, en protección de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o en riesgo de encontrarse en dicha situación, al margen de otras fórmulas establecidas por el resto del ordenamiento jurídico que sean compatibles, pueden adoptar las siguientes fórmulas de actuación:

- a) La mediación en el ámbito del consumo.
- b) La expropiación temporal de viviendas vacías.
- c) La obligación de realojamiento, en determinados supuestos, de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial.
- d) La expropiación del derecho de uso en los casos establecidos por la presente ley.
- e) La dotación de ayudas económicas que permitan mantener el uso de la vivienda habitual.
- f) La dotación de ayudas económicas para el realojamiento.
- g) La dotación de las ayudas necesarias para garantizar a las familias en situación de vulnerabilidad el acceso a una vivienda como apoyo básico.
- h) El apoyo y la información tanto a la Administración de justicia como a los particulares implicados en procedimientos que pueden conllevar la pérdida de su vivienda habitual, para evitar la vulneración de sus derechos fundamentales.

2. Las fórmulas de actuación establecidas por la presente ley deben aplicarse de acuerdo con los principios de proporcionalidad y lealtad institucional, y adoptar la que sea menos perjudicial para los administrados y que garantice el uso adecuado de la vivienda.

3. Debe cumplirse el principio de subsidiariedad tanto en el ejercicio de las fórmulas de actuación establecidas por la presente ley, como en la aplicación del marco sancionador, de acuerdo con lo que determina la disposición final primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto por la presente ley, se entiende por:

a) Situación de sobreendeudamiento: la situación de incapacidad manifiesta de una persona para afrontar las deudas derivadas de una relación de consumo, provocada por causas sobrevenidas, como el paro, la incapacidad de un miembro de la unidad familiar u otras análogas, y las circunstancias económicas y financieras ajenas a la voluntad del deudor que han implicado un aumento significativo de la carga hipotecaria y que provocan una importante disminución de su capacidad económica.

b) Persona sobreendeudada: la persona física que se encuentra en situación de sobreendeudamiento, como deudor principal o de forma solidaria, avalador o fiador, como consecuencia de una o varias relaciones de consumo.

c) Relación de consumo: la relación definida por el artículo 111-2.m del Código de consumo de Cataluña, aprobado por la Ley 22/2010, de 20 de julio.

d) Vivienda habitual: la vivienda en la que residen las personas con carácter permanente y continuado. Solamente puede existir una vivienda habitual simultánea para cada unidad de convivencia. La acreditación de la vivienda habitual puede realizarse con el empadronamiento, la declaración de la renta, la inclusión en el censo electoral o cualquier otro documento acreditativo del domicilio principal.

e) Riesgo de exclusión residencial: la situación económica personal a la que se refieren los apartados 10 y 11 del artículo 5 de la Ley 24/2015.

f) Situación de exclusión residencial: la situación en la que se encuentran las personas o unidades familiares que no disponen de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen una vivienda alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna y adecuada, con un nivel de ingresos inferiores al indicado por la letra e.

g) Presunción de la buena fe del deudor: la buena fe de la persona sobreendeudada se presume cuando la situación de sobreendeudamiento ha acontecido por causas sobrevenidas.

h) Estudio de orientación: el estudio basado en el análisis de los elementos actuales y futuros que determinan el activo y el pasivo de la persona sobreendeudada, así como su situación personal y familiar, en el que debe tenerse en cuenta el patrimonio, los ingresos económicos y las condiciones sociales.

i) Plan de saneamiento: el programa integral y económico respecto al pasivo, para dar cumplimiento a las obligaciones de crédito de la persona sobreendeudada, que tiene por objeto restablecer su solidez económica, con la adopción de medidas de reorganización, reestructuración, períodos de espera, quitas o condonación de las deudas y de los gastos.

j) Situación de ocupación sin título habilitante: la situación en la que se encuentran las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial, a la que se refiere la letra e, y que ocupan, de forma continuada y sin título, una vivienda que constituye su vivienda habitual.

TÍTULO I

Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia SocialArtículo 5. *Creación y objeto.*

1. Se crea la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social.

2. La Comisión tiene por objeto coordinar la actuación de las administraciones públicas de Cataluña en el establecimiento de mecanismos de solución de conflictos y la aplicación de las medidas de acción protectora establecidas por la presente ley, con la participación de entidades sin ánimo de lucro representativas de intereses afectados.

Artículo 6. *Estructura territorial.*

1. La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social se estructura en secciones territoriales, cuya demarcación se corresponde con los ámbitos territoriales de las delegaciones del Gobierno.

2. La Comisión depende del departamento competente en materia de vivienda.

3. Pueden crearse secciones en otros ámbitos territoriales, mediante orden del consejero del departamento competente en materia de vivienda, en función del volumen de trabajo u otras necesidades técnicas, para mejorar su eficacia y eficiencia.

Artículo 7. *Composición.*

1. Cada sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social tiene la siguiente composición:

- a) Un representante del departamento competente en materia de vivienda, que ejerce su presidencia.
- b) Un representante del departamento competente en materia de consumo.
- c) Un representante del departamento competente en materia de economía.
- d) Un representante del departamento competente en materia de justicia.
- e) Un representante del departamento competente en materia de servicios sociales.
- f) Dos representantes de las entidades asociativas municipalistas más representativas.
- g) Un representante de las organizaciones de consumidores, escogido por el Consejo de Personas Consumidoras de Cataluña.
- h) Un representante de las entidades financieras y de crédito.
- i) Un representante del Consejo de Colegios de Abogados de Cataluña.
- j) Un representante del Consejo de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de Cataluña y un representante del Consejo de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cataluña.
- k) Dos representantes de las organizaciones sindicales más representativas.
- l) Tres representantes de las entidades del tercer sector social de Cataluña que desarrollan su actividad en defensa de una vivienda digna para las personas en situación de vulnerabilidad social, nombrados por el consejero del departamento competente en materia de vivienda.

2. Los miembros de la Comisión y, si procede, los miembros suplentes son nombrados por el consejero del departamento competente en materia de vivienda, a propuesta de los órganos o entidades que forman parte del mismo.

3. Para tratar asuntos específicos, pueden solicitarse informes a expertos en el ámbito de la mediación o el arbitraje, a profesionales del sector financiero o a personas cualificadas en la resolución de conflictos de naturaleza económico-social, que pueden asistir a la Comisión con voz y sin voto.

4. El secretario de cada una de las secciones territoriales de la Comisión, con voz y sin voto, es nombrado por el presidente, entre los funcionarios del departamento competente en materia de vivienda.

5. El departamento competente en materia de vivienda debe velar por que la composición de la Comisión atienda al principio de representación paritaria de mujeres y hombres, de acuerdo con lo establecido por el artículo 12 de la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 8. *Funciones.*

La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social tiene las siguientes funciones:

- a) Intervenir como órgano de coordinación y supervisión en el procedimiento de mediación, en los términos establecidos por la presente ley.
- b) Colaborar en el establecimiento de criterios comunes en la actuación de las administraciones públicas de Cataluña en el ámbito de aplicación de los procedimientos de resolución de conflictos regulados por la presente ley.
- c) Informar y, si procede, ratificar el plan de saneamiento que le sea trasladado por el mediador en el conflicto sometido a mediación.
- d) Aprobar, si procede, un plan de pagos que sea aportado a la mediación concursal establecida por la Ley del Estado 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.
- e) Denunciar ante las autoridades competentes situaciones o cláusulas contractuales que puedan resultar abusivas o contrarias a la ley, incluidas las detalladas por el artículo 251-6.4 del Código de consumo de Cataluña.
- f) Aplicar la perspectiva de género e incorporar la perspectiva de las mujeres en todos los niveles y en todas las etapas de las actuaciones que se lleven a cabo para proteger el derecho a la vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.

Artículo 9. *Funcionamiento y adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social se adoptan por mayoría simple de votos. En caso de empate, el voto del presidente es dirimente.

2. El funcionamiento de la Comisión, en lo no establecido por la presente ley, se rige por la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y por la normativa general de funcionamiento de los órganos colegiados.

3. Los miembros de la Comisión y los mediadores están sometidos al deber de confidencialidad regulado por la normativa de protección de datos de carácter personal, y por el resto de la normativa aplicable.

TÍTULO II

Medidas protectoras en materia de vivienda y consumo

CAPÍTULO I

Medidas protectoras en situaciones de sobreendeudamiento

Artículo 10. *Mediación en el ámbito del consumo.*

1. En los casos de consumidores que se encuentran en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo o que están en riesgo de

encontrarse en dicha situación, debe aplicarse el artículo 132-4.3 del Código de consumo de Cataluña.

2. Lo dispuesto por el apartado 1 no es aplicable en los casos en que existe un procedimiento judicial concursal.

Artículo 11. *Procedimiento voluntario de mediación.*

1. El procedimiento voluntario de mediación se rige por lo dispuesto por el Código de consumo de Cataluña, con las particularidades establecidas por la presente ley y la normativa que la desarrolla.

2. En todo lo no regulado por la normativa de consumo, deben cumplirse las disposiciones del procedimiento administrativo común.

3. El procedimiento de mediación se inicia a solicitud del deudor o de la entidad acreedora.

4. La solicitud debe dirigirse a la secretaría de la sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social donde la persona tiene su residencia habitual, y acreditar debidamente la existencia de las deudas.

5. El procedimiento se realiza, preferentemente, por medios electrónicos.

Artículo 12. *Admisión a trámite y traslado a los acreedores.*

1. La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social debe acordar la admisión o la inadmisión a trámite de la solicitud.

2. Son causas de inadmisión a trámite de la solicitud:

a) El hecho de no encontrarse en situación de sobreendeudamiento, en los términos establecidos por el artículo 4.a.

b) La certeza de que en la solicitud se han dado datos falsos o se han omitido datos especialmente relevantes.

c) La pérdida de la capacidad de obrar del deudor.

3. El acuerdo de inadmisión a trámite de una solicitud debe estar motivado y debe notificarse al solicitante.

4. Contra la resolución de inadmisión, puede interponerse recurso de reposición ante la Comisión.

5. La admisión a trámite de la solicitud tiene el carácter de acuerdo de inicio del procedimiento, con vinculación para los acreedores que lo acepten de acuerdo con lo establecido por el artículo 6 de la Ley del Estado 5/2012, de 6 julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y debe documentarse en el expediente.

6. El acuerdo de inicio debe notificarse a la otra parte y, si procede, a todas las entidades y acreedores que consten en la solicitud formulada por el deudor. El acreedor puede decidir suspender los intereses moratorios y también puede solicitar la suspensión de los procedimientos de ejecución singulares que se hayan instado. También puede aportar, en el plazo de veinte días naturales, propuestas alternativas de superación de la situación de sobreendeudamiento y formular objeciones, si procede, respecto a la deuda declarada y manifestar desacuerdo respecto al importe de la deuda o de los intereses.

7. El acuerdo de inicio debe designar a la persona física que actuará como mediador, de acuerdo con la normativa de consumo, la cual debe tener los conocimientos y competencias de especialización necesarios para ejercer las funciones de mediación.

8. El acuerdo debe establecer la fecha y la hora de la sesión de mediación con las partes implicadas.

9. El mediador y las partes deben actuar de acuerdo con las exigencias de la buena fe.

10. La Comisión puede determinar que el acuerdo de admisión se publique en un portal habilitado a tal efecto, si considera que pueden existir terceros acreedores. La información publicada debe ser la estrictamente pertinente, y debe mantenerse publicada el tiempo necesario para cumplir la finalidad que legitima la difusión de los datos.

Artículo 13. *Fase de mediación.*

1. El mediador debe elaborar un estudio de orientación con el análisis del activo actual y futuro previsible y el pasivo actual y futuro del deudor, su situación personal y familiar y, si procede, los planes convencionales de reestructuración de las deudas, aportados por los distintos acreedores, y debe proponer un plan de saneamiento para superar la situación económica del deudor.

2. El plan de saneamiento al que se refiere el apartado 1 debe tener una duración máxima de tres años. Excepcionalmente, y atendiendo a las circunstancias personales del deudor, puede tener una duración de cinco años.

3. El plan de saneamiento puede incluir:

a) La reordenación de los préstamos o créditos y posibles deudas restantes, con la posibilidad de realizar aplazamientos o fraccionamiento de pagos, hasta un límite máximo de tres años, y excepcionalmente de cinco, con intereses que no pueden superar el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

b) La condonación parcial o total de las deudas.

c) La liquidación del patrimonio del deudor, con la satisfacción de las deudas mediante el importe obtenido, y la condonación de las deudas restantes.

d) La liberación de deudas, que puede acordarse en caso de que el deudor esté en riesgo de exclusión residencial, siempre que renuncie expresamente a realizar pagos a crédito, aplazados o similares, dentro del plazo establecido por el plan.

e) Cualquier otra cuestión que sea relevante y, en especial, otras limitaciones del deudor con relación a su capacidad de disposición patrimonial.

4. El mediador, durante la sesión de mediación, debe presentar el estudio de orientación y el plan de saneamiento a las partes interesadas y comparecientes, las cuales pueden manifestar lo que consideren pertinente con relación a la propuesta y sugerir las modificaciones necesarias para llegar a un acuerdo.

5. Debe levantarse acta de la sesión y elaborar una propuesta definitiva del plan de saneamiento o la propuesta de cierre del procedimiento por desacuerdo, que el mediador debe presentar a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social para su ratificación.

6. En la fase de mediación pueden realizarse todas las sesiones que sean necesarias para llegar a un acuerdo, dentro de un plazo de dos meses.

7. Si se detectan situaciones de necesidades de atención especial, de acuerdo con lo que determina el artículo 7 de la Ley 12/2007, de 11 de octubre, de servicios sociales, debe ofrecerse a las personas afectadas la intervención de los servicios sociales básicos, los cuales, si estas consienten, elaboran un plan de atención social personalizado, ajustado a sus necesidades.

Artículo 14. *Acuerdos de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social.*

1. El mediador debe trasladar a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social la propuesta de resolución de la mediación, que debe incluir, si procede, el plan de saneamiento propuesto.

2. Si la Comisión lo considera necesario, puede convocar a las partes para profundizar en el debate de las propuestas para superar la situación de sobreendeudamiento del deudor. Los miembros de la Comisión pueden solicitar a las personas interesadas las aclaraciones necesarias.

3. Si existe acuerdo, la Comisión ratifica el plan de saneamiento y el plazo de ejecución.

4. Si no existe acuerdo, la Comisión concluye el procedimiento con una resolución que detalla el plan de saneamiento propuesto para superar la situación de sobreendeudamiento, y hace constar los puntos de desacuerdo y de acuerdo, si existen, y, si procede, las recomendaciones que considere pertinentes. Esta resolución debe

notificarse a las partes, y puede ser presentada ante el órgano jurisdiccional en caso de que cualquiera de las partes decida recurrir a un procedimiento judicial.

5. La Comisión puede reformular los términos del plan de saneamiento y volver a someterlo a las partes.

6. Si el solicitante desiste, el desistimiento debe hacerse constar en acta.

7. Debe levantarse acta de cada sesión, con un breve resumen de los debates que se han realizado y los acuerdos a los que se ha llegado. Las actas deben ir firmadas por el secretario de la Comisión, con el visto bueno del presidente.

8. Las resoluciones de la Comisión tienen naturaleza administrativa y son susceptibles de recurso ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de interponer recurso de reposición en el plazo de un mes.

9. En casos de procedimientos judiciales por impagos derivados de una situación de sobreendeudamiento, si en el procedimiento de mediación no se alcanza un acuerdo, el plan de saneamiento puede ser requerido y considerado por la autoridad judicial, o bien puede ser aportado por las partes en el procedimiento. En todos los casos, debe respetarse el principio de confidencialidad y la protección de datos de carácter personal.

10. Las resoluciones de la Comisión deben respetar la normativa de protección de datos de carácter personal, la confidencialidad, la neutralidad, la voluntariedad, la imparcialidad y todos los principios de la mediación, de acuerdo con lo establecido por la Ley del Estado 5/2012, y deben publicarse en el portal de internet habilitado a tal efecto.

CAPÍTULO II

Medidas para aumentar el parque social de viviendas asequibles en alquiler

Artículo 15. *Expropiación temporal de viviendas vacías por causa de interés social.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña, por causa de interés social, de acuerdo con la normativa de expropiaciones, al efecto de dotarse de un parque social de viviendas asequibles en alquiler para atender a las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación, pueden llevar a cabo la expropiación forzosa del uso temporal de la vivienda, durante un período de cuatro años como mínimo y de diez años como máximo, de acuerdo con el artículo 72 de la Ley del Estado de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.

2. Para aplicar lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley sobre expropiación forzosa, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que los inmuebles estén ubicados en las áreas indicadas por el artículo 12.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o en los municipios que el Gobierno declare por decreto, atendiendo a la demanda de las necesidades de vivienda y el parque de viviendas vacías existente en el ámbito territorial correspondiente. Para determinar este ámbito, debe darse audiencia a las entidades locales afectadas y tener en cuenta la participación del Consejo de Gobiernos Locales o de las organizaciones asociativas de los entes locales más representativas.

b) Que las viviendas estén inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, o sean susceptibles de estar inscritas, o pertenezcan a personas jurídicas que las hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro en primera o ulteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

3. El procedimiento se inicia mediante una comunicación al titular de la vivienda, al efecto de que acredite, en el plazo de un mes, que dispone de un contrato que habilita para su ocupación. Una vez transcurrido este plazo, se inicia el procedimiento expropiatorio, el cual concluye si se alcanza un acuerdo para la cesión convencional del uso de la

vivienda a una administración pública de Cataluña para que esta establezca un alquiler social, que debe suscribirse en el plazo de tres meses.

4. Atendiendo a la necesidad urgente que sea necesario satisfacer, la resolución de inicio del expediente de expropiación forzosa lleva implícita la declaración de ocupación urgente, a los efectos de lo establecido por el artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa.

5. Lo dispuesto por el presente artículo está sujeto a la obligación del beneficiario de la carga de cumplir con la función desatendida, que ha sido la causa de la expropiación temporal, en el plazo de un mes a partir del momento en que la vivienda esté en condiciones de uso efectivo y adecuado.

6. El importe de la expropiación temporal se determina mediante el acuerdo de las partes, atendiendo a los criterios de alquiler social establecidos por el artículo 5.7 de la Ley 24/2015. Si no existe acuerdo, se inicia el expediente de justiprecio, que debe ser fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña, de acuerdo con su normativa reguladora. En la determinación del importe debe tenerse en cuenta el coste de la adecuación de la vivienda, al efecto de garantizar que el inmueble se encuentra en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007.

7. El ejercicio de este derecho debe respetar el principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta las necesidades residenciales existentes en el municipio correspondiente, y el esfuerzo o carga con relación a la cesión de vivienda en alquiler asequible que haya efectuado el titular de la vivienda de inmuebles de su titularidad, directa o indirecta.

8. El plazo al que se refiere el apartado 1 cuenta a partir de la ocupación efectiva de la vivienda, una vez esta haya sido adecuada.

9. El pago del justiprecio puede realizarse de forma fraccionada, en períodos mensuales.

CAPÍTULO III

Medidas para resolver la falta de vivienda de las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial

Artículo 16. *Obligación de realojamiento en determinados supuestos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial.*

1. Se establece un sistema transitorio y excepcional para realojar a las personas o unidades familiares ocupantes de determinadas viviendas si se encuentran en riesgo de exclusión residencial y pueden perder la vivienda habitual, siempre que no tengan ninguna posibilidad de acceder al uso legítimo de otra vivienda.

2. Los supuestos de pérdida de la vivienda establecidos por el presente artículo son los siguientes:

a) La transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual o la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo o crédito hipotecario.

b) La ejecución hipotecaria o el desahucio por impago de las rentas de alquiler.

3. Están obligados, como última medida, a ofrecer a los ocupantes que se encuentren en las condiciones a las que se refiere el apartado 1 el realojamiento a una vivienda de su titularidad, bajo el régimen de alquiler y por un plazo de tres años, los adquirientes de las viviendas y los instantes de los procesos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de rentas de alquiler a los que se refieren las letras a y b que, a la vez, sean personas jurídicas titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, o susceptibles de ser inscritas, o personas jurídicas titulares de viviendas que hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro en primera o posteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de

titulización de activos o que la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

4. La obligación de realojamiento se sujeta a las siguientes condiciones:

a) Durante la vigencia del contrato de alquiler, la renta contractual debe ajustarse a lo dispuesto por el artículo 5.7.a de la Ley 24/2015, la cual debe revisarse anualmente y siempre que cambien las condiciones de la persona o la unidad familiar.

b) Debe priorizarse el realojamiento a la vivienda habitual afectada por la deuda.

c) La vivienda alternativa debe estar ubicada en el mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales que acredite que el traslado a otro término municipal no debe afectar negativamente la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

d) La obligación de realojamiento es aplicable antes de la adquisición del dominio en el caso del apartado 2.a, o a partir del momento en que se haya presentado la demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de las rentas de alquiler, o en que se haya notificado la voluntad de presentarla, en los casos a los que se refiere el apartado 2.b.

e) El ofrecimiento de realojamiento al que se refiere el apartado 3 debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde el momento en que se ha producido, al ayuntamiento del municipio en que está ubicada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

f) Una vez transcurridos treinta días desde el ofrecimiento de realojamiento, si no se ha aceptado formalmente se entiende rechazado.

5. La concesión de una vivienda alternativa debe ir vinculada a la participación de las personas afectadas en un plan de acompañamiento económico, social y laboral, adecuado a su situación y orientado a ayudarlas a recuperar su plena autonomía.

6. La vigencia de las medidas establecidas por este artículo se establece con un carácter temporal máximo de tres años a partir del día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, sin perjuicio de la duración de los contratos de alquiler concertados al amparo de este artículo.

Artículo 17. *Expropiación del uso.*

1. La transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda, establecidos por la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, si el transmitente o la unidad familiar que la integra no tiene una alternativa de vivienda propia y se encuentra en riesgo de exclusión residencial, está sometida al procedimiento de mediación regulado por el artículo 10, que puede ser instado por cualquiera de las dos partes.

2. Las personas o unidades familiares que consideran que se encuentran en la situación a la que se refiere el apartado 1 deben ponerlo en conocimiento del órgano de la Administración competente en materia de servicios sociales, el cual debe emitir un informe sobre la existencia de riesgo de exclusión residencial o vulnerabilidad y, en el supuesto de que sea afirmativo, también debe ponerlo en conocimiento de los órganos correspondientes competentes en materia de vivienda, al efecto de que adopten las medidas de protección establecidas por la presente ley.

3. Si el adquirente de la vivienda está inscrito en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, y la vivienda objeto de transmisión está ubicada en los ámbitos territoriales a los que se refiere el artículo 15.2.a, se declara de interés social la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas a las que se refiere el apartado 1. A tal efecto, las administraciones públicas pueden ejercer una expropiación del derecho de uso recogido por el artículo 562-1 del Código civil de Cataluña, a favor de las administraciones públicas catalanas y por un período de tres años, al efecto de permitir el realojamiento.

4. El importe de la expropiación temporal se determina por acuerdo de las partes, atendiendo a los criterios de alquiler social establecidos por el artículo 5.7 de la Ley 24/2015. Si no existe acuerdo, se inicia el expediente de justiprecio que fija el Jurado de

Expropiación de Cataluña, de acuerdo con su normativa reguladora. Para determinar el importe, debe tenerse en cuenta el coste de la adecuación de la vivienda, para garantizar que el inmueble se encuentra en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007.

5. Atendiendo a la necesidad urgente que es necesario satisfacer, la resolución de inicio del expediente de expropiación forzosa lleva implícita la declaración de ocupación urgente, a los efectos del artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa.

Artículo 18. Informes sociales de vulnerabilidad en procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio.

1. En los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio en que los ejecutados y los familiares que conviven con ellos estarían en riesgo de no disponer de una vivienda de realojamiento si se hiciese efectivo el lanzamiento, las administraciones públicas competentes deben facilitar a los afectados, o directamente al órgano judicial actuante, los informes sociales de vulnerabilidad que acrediten esta situación, a efectos de solicitar la suspensión o el aplazamiento temporal del procedimiento, o, si procede, de preparar demanda de amparo. Estos informes deben consignar las gestiones que se han realizado para facilitar el realojamiento de los afectados, las ayudas necesarias para garantizar sus derechos y los plazos previstos.

2. La Administración de la Generalidad debe suscribir protocolos con los órganos de gobierno judicial en Cataluña a los efectos de la comunicación de los datos de las personas que, como consecuencia de diligencias de lanzamiento, pueden encontrarse en una situación de exclusión residencial, en el marco de la normativa de servicios sociales y para el ejercicio de las competencias en esta materia. Esta comunicación de datos debe realizarse de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal y no requiere el consentimiento del interesado.

Disposición adicional primera. Colaboración entre administraciones.

1. Las administraciones públicas de Cataluña deben determinar fórmulas de cooperación y de intercambio de información, respetando la normativa de protección de datos, al efecto de establecer los marcos convencionales y presupuestarios pertinentes para cumplir lo establecido por la presente ley, en el marco de las disponibilidades presupuestarias.

2. El Gobierno, al efecto de lo establecido por el apartado 1, en el presupuesto anual debe habilitar una dotación económica específica para garantizar la suficiencia financiera de los ayuntamientos con relación a los procesos de expropiación temporal de viviendas vacías para garantizar el realojamiento de las personas en situación de vulnerabilidad, de conformidad con las previsiones de impacto económico contenidas en el informe económico y presupuestario de esta ley.

3. La Generalidad debe corresponsabilizarse en los gastos derivados de la aplicación de esta ley, asumiendo como mínimo el cincuenta por ciento del coste consignando una partida específica en los presupuestos anuales de la Generalidad que debe sumarse a las convocatorias de subvenciones ya existentes.

Disposición adicional segunda. Fomento de la mediación en situaciones de sobreendeudamiento.

El Gobierno debe promover y fomentar el uso del procedimiento de mediación entre las personas deudoras y las entidades acreedoras, regulado por la presente ley, como medida de protección en situaciones de sobreendeudamiento.

Disposición adicional tercera. Convenios de la Generalidad y el resto de administraciones públicas catalanas.

1. La Generalidad y el resto de administraciones públicas catalanas, dentro de sus competencias, deben suscribir convenios de colaboración con las personas jurídicas

titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante.

2. El objetivo de estos convenios es la concertación de mecanismos complementarios a los establecidos por la presente ley para fomentar medidas de aumento del parque social de viviendas asequibles en alquiler, y para evitar que las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial queden sin vivienda.

Disposición adicional cuarta. *Aumento del parque de vivienda pública.*

La Generalidad, para amparar mejor el derecho a la vivienda y cumplir las obligaciones derivadas de la presente ley, debe presentar, en el marco del Plan sectorial de la vivienda, un plan de ampliación de su parque de vivienda pública, a fin de disponer de un número suficiente de viviendas para acoger de forma temporal a personas en situación de riesgo residencial.

Disposición adicional quinta. *Referencia del Código de consumo a las comisiones de sobreendeudamiento.*

La referencia a las comisiones de sobreendeudamiento realizada por el artículo 132-4.4 del Código de consumo de Cataluña se entiende hecha a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social, regulada por el artículo 5 de la presente ley.

Disposición adicional sexta. *Valoración de la exclusión residencial en la gradación de las sanciones.*

Entre los criterios para determinar la gradación de las sanciones por infracciones cometidas en materia de vivienda, particularmente por el incumplimiento de las prescripciones establecidas por la presente ley, debe tenerse en cuenta el hecho de que la infracción haya derivado en una situación efectiva de exclusión residencial.

Disposición adicional séptima. *Régimen especial del municipio de Barcelona*

1. Se crea una sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social para el Ámbito del Municipio de Barcelona.

2. Esta sección territorial de la Comisión es integrada por los siguientes miembros:

- a) Un representante del departamento competente en materia de vivienda, que ejerce la presidencia, nombrado por su titular.
- b) Tres representantes de la Generalidad, nombrados por el Gobierno.
- c) Tres representantes del Ayuntamiento de Barcelona, nombrados por la alcaldía.
- d) Un representante de las organizaciones de consumidores del ámbito territorial de Barcelona, escogido por el Consejo de Personas Consumidoras de Cataluña.
- e) Un representante de las entidades financieras y de crédito.
- f) Un representante del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona.
- g) Dos representantes de las entidades del tercer sector social.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer los mecanismos necesarios, en el plazo de cuatro meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, para que el Ayuntamiento de Barcelona pueda acceder de forma permanente a la consulta electrónica de los datos de las viviendas ubicadas en el término municipal de Barcelona e inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante que necesite para el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda.

3. Los derechos de tanteo y retracto regulados por el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en el ámbito territorial del municipio de Barcelona pueden ser ejercidos por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o

por el Ayuntamiento de Barcelona. A tal efecto, la decisión de transmitir la vivienda debe comunicarse a las dos administraciones.

4. La competencia sancionadora a la que se refiere el artículo 131.1.a de la Ley 18/2007, con relación a las infracciones cometidas en el término municipal de Barcelona, corresponde al Ayuntamiento de Barcelona si la multa propuesta supera los 500.000 euros.

Disposición adicional octava. *Secciones territoriales de la Comisión en municipios de gran población.*

1. En los municipios de gran población puede crearse una sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 6.3.

2. La sección territorial a la que se refiere el apartado 1 debe incluir tres representantes del ayuntamiento del municipio, nombrados por la alcaldía.

Disposición adicional novena. *Recogida y tratamiento de datos de carácter personal.*

1. Las administraciones públicas que, al amparo de la presente ley y de la Ley 24/2015, tengan que adoptar medidas para atender los supuestos de exclusión residencial y de pobreza energética, al efecto de garantizar el derecho a la vivienda y a los suministros básicos de agua potable, de electricidad y de gas, pueden recoger y tratar todos los datos de carácter personal que sean necesarios y adecuados, sin necesidad de obtener el consentimiento de la persona afectada para la comunicación de estos datos.

2. Con la finalidad a la que se refiere el apartado 1, las personas jurídicas que, como propietarias de viviendas, como titulares de créditos personales o hipotecarios o como comercializadoras de los suministros básicos están obligadas por la presente ley y por la Ley 24/2015, deben comunicar a los servicios sociales municipales competentes los datos personales mínimos necesarios que estos les requieran para que puedan atender y, si procede, evitar los casos de exclusión residencial o pobreza energética conforme a las prescripciones de esta ley, sin que sea necesario el consentimiento de la persona afectada para la comunicación de estos datos. También están obligados a esta comunicación los poderes públicos que por razón del ejercicio de sus competencias tengan conocimiento de situaciones de exclusión residencial y de pobreza energética.

Disposición adicional décima. *Colaboración de los colegios profesionales.*

Las administraciones públicas, en los casos en que no proceda el derecho a la justicia gratuita, deben llegar a acuerdos con los colegios profesionales para establecer mecanismos de apoyo en materia de asesoramiento jurídico y técnico en las medidas de aplicación de la presente ley.

Disposición adicional undécima. *Consulta de datos de las viviendas vacías y ocupadas.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer los mecanismos pertinentes, dentro de un plazo de cuatro meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, para que los ayuntamientos de municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada puedan consultar por vía electrónica, de forma permanente, los datos que necesiten de las viviendas ubicadas en el término municipal de su municipio e inscritos en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, para el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda.

2. El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, debe aprobar el reglamento que ha de regular el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, establecido por la Ley 1/2015.

Disposición adicional duodécima. *Habilitación de recursos para los servicios sociales básicos*

El Gobierno debe habilitar los recursos pertinentes, mediante los contratos programa de servicios sociales, para cumplir las obligaciones derivadas de la presente ley, con la incorporación a los equipos de servicios sociales básicos de un perfil profesional específico.

Disposición final primera. *Extinción de la deuda en situaciones de sobreendeudamiento.*

1. La resolución del procedimiento de mediación al que se refiere el capítulo I del título II debe determinar la extinción de la deuda en los términos que establezca la legislación civil de Cataluña.

2. El Gobierno debe iniciar la tramitación de una modificación de la legislación civil para reforzar la protección de los consumidores en los procesos de ejecución derivados de situaciones de sobreendeudamiento, incluyendo, si procede, los mecanismos de extinción de la deuda.

Disposición final segunda. *Municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.*

1. Mientras no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, a los efectos de las prescripciones establecidas por la presente ley, del tanteo y retracto regulado por el Decreto ley 1/2015 y de la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías creado por la Ley 14/2015, los municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada son los que figuran listados en el anexo.

2. La actualización continuada de la relación de municipios a la que se refiere el apartado 1 puede realizarse de oficio, mediante orden del consejero del departamento competente en materia de vivienda, previa audiencia de los municipios afectados, o a petición de los municipios que acrediten el cumplimiento de los requisitos para ser incorporados en la relación, teniendo en cuenta las situaciones de exclusión residencial de los municipios.

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

1. Se añade un nuevo apartado, el 6, al artículo 12 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«6. En las áreas a las que se refiere el apartado 5, deben establecerse programas de inspección de los edificios residenciales para detectar la existencia de viviendas desocupadas y para establecer censos de propiedades susceptibles de ser afectadas por las medidas establecidas por el artículo 42.»

2. Se modifican los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 118 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 90.001 a 900.000 euros.

2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001 a 90.000 euros.

3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 a 9.000 euros.

4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad de las sanciones establecido por el artículo 117, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción.»

3. Se añaden tres nuevas letras, la k, la l y la m, al artículo 124.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«k) No someterse al procedimiento de mediación en los casos en que sea legalmente preceptivo, en situaciones de sobreendeudamiento o en que personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial puedan quedar sin vivienda.

l) No presentar demanda de ejecución hipotecaria, o no comunicar la voluntad de presentarla, o no ejercer una acción de desahucio, en los casos establecidos por la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

m) No ofrecer el realojamiento que determina la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, u ofrecerlo incumpliendo las condiciones que establece la misma ley.»

Disposición final cuarta. *Ocupación de viviendas sin título habilitante.*

1. Las resoluciones de adjudicación de las administraciones públicas de viviendas que son propiedad o están gestionadas por administraciones o entidades públicas, en caso de que estén ocupadas sin título habilitante, deben atender a los criterios determinados por el Gobierno mediante reglamento, teniendo en cuenta las situaciones de emergencia económica y social que deben satisfacerse. Mientras no se apruebe el reglamento, estos criterios deben ser determinados por las mesas de valoración de situaciones de emergencia social y económica, en el marco de su normativa reguladora.

2. Las resoluciones de adjudicación de viviendas, a propuesta de las mesas de valoración de situaciones de emergencia social y económica, deben tener en cuenta las situaciones de convivencia vecinal. A tal efecto, deben valorarse los informes emitidos por los órganos competentes de los ayuntamientos correspondientes y, si procede, las alegaciones realizadas por las comunidades de propietarios interesadas.

3. La ocupación de viviendas sin título habilitante que son propiedad o están gestionadas por administraciones o entidades públicas no da preferencia para el acceso a las viviendas de este mismo parque, público o gestionado por administraciones públicas.

4. Las resoluciones de adjudicación de viviendas son inmediatamente ejecutivas. Si las resoluciones no pueden ejecutarse porque la vivienda está ocupada ilegalmente, la administración o el ayuntamiento competente puede utilizar los mecanismos de ejecución forzosa de los actos administrativos, al efecto de proteger el derecho de las personas en situación de exclusión residencial a las que se ha otorgado el derecho de ocupar la vivienda.

5. El Gobierno debe aprobar el reglamento al que se refiere el apartado 1 en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final quinta. *Prórroga de las medidas fijadas por el artículo 16.*

El Gobierno puede prorrogar el plazo fijado por el artículo 16, por un período máximo de tres años, si al finalizar el plazo se mantienen las condiciones de emergencia social que justifican las medidas establecidas por dicho artículo.

Disposición final sexta. *Criterios de regulación de los arrendamientos urbanos.*

El Gobierno debe aprobar los criterios de acuerdo con los que deben regularse los arrendamientos urbanos en Cataluña y, en el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de la presente ley, debe elaborar un proyecto de ley que tenga como objeto facilitar el acceso a la vivienda, con la modalidad de alquiler, garantizando la seguridad y la estabilidad de la relación contractual, y adoptando medidas que contribuyan a evitar incrementos desproporcionados de las rentas. La nueva regulación debe incluir la duración de los contratos, las causas de resolución, las cesiones y subrogaciones, los derechos de adquisición preferente, las causas de suspensión y de extinción, los depósitos y otras garantías y los supuestos de precios de alquiler abusivo.

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».

ANEXO

Municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada

1. Abrera.
2. Agramunt.
3. Alcanar.
4. Alcarràs.
5. Alcoletge.
6. Aldea, l'.
7. Alella.
8. Alguaire.
9. Almacelles.
10. Almenar.
11. Almofter.
12. Altafulla.
13. Amposta.
14. Anglesola.
15. Arboç, l'.
16. Arenys de Mar.
17. Arenys de Munt.
18. Argentona.
19. Artesa de Segre.
20. Avià.
21. Badalona.
22. Badia del Vallès.
23. Balaguer.
24. Banyoles.
25. Barberà del Vallès.
26. Barcelona.
27. Begues.
28. Bellpuig.
29. Bellver de Cerdanya.
30. Berga.
31. Besalú.
32. Bisbal d'Empordà, la.
33. Blanes.
34. Borges Blanques, les.
35. Cabrera de Mar.
36. Cabriels.
37. Calaf.
38. Calafell.
39. Caldes d'Estrac.
40. Caldes de Montbui.
41. Calella.
42. Calldetenes.
43. Calonge.
44. Cambrils.
45. Canet de Mar.
46. Canonja, la.
47. Canovelles.

48. Cardedeu.
49. Cardona.
50. Castellar del Vallès.
51. Castellbisbal.
52. Castelldefels.
53. Castelló d'Empúries.
54. Castell-Platja d'Aro.
55. Castellvell del Camp.
56. Centelles.
57. Cerdanyola del Vallès.
58. Cervelló.
59. Cervera.
60. Constantí.
61. Corbera de Llobregat.
62. Cornellà de Llobregat.
63. Cornellà del Terri.
64. Cubelles.
65. Cunit.
66. Escala, l'.
67. Esparreguera.
68. Esplugues de Llobregat.
69. Falset.
70. Figueres.
71. Flix.
72. Fondarella.
73. Fornells de la Selva.
74. Franqueses del Vallès, les.
75. Gadesa.
76. Garriga, la.
77. Gavà.
78. Gelida.
79. Girona.
80. Gironella.
81. Golmés.
82. Granollers.
83. Guissona.
84. Gurb.
85. Hospitalet de Llobregat, l'.
86. Igualada.
87. Llagosta, la.
88. Llagostera.
89. Llançà.
90. Lleida.
91. Lliçà d'Amunt.
92. Lliçà de Vall.
93. Llinars del Vallès.
94. Lloret de Mar.
95. Malgrat de Mar.
96. Manlleu.
97. Manresa.
98. Martorell.
99. Martorelles.
100. Masies de Voltregà, les.
101. Masnou, el.
102. Matadepera.

103. Mataró.
104. Miralcamp.
105. Molins de Rei.
106. Mollerussa.
107. Mollet del Vallès.
108. Montblanc.
109. Montcada i Reixac.
110. Montgat.
111. Montmeló.
112. Montornès del Vallès.
113. Mont-ras.
114. Mont-roig del Camp.
115. Móra d'Ebre.
116. Móra la Nova.
117. Navàs.
118. Òdena.
119. Olesa de Montserrat.
120. Olot.
121. Palafolls.
122. Palafrugell.
123. Palamós.
124. Palau d'Anglesola, el.
125. Palau-solità i Plegamans.
126. Pallaresos, els.
127. Pallejà.
128. Palma de Cervelló, la.
129. Papiol, el.
130. Parets del Vallès.
131. Perelló, el.
132. Piera.
133. Pineda de Mar.
134. Pobla de Segur, la.
135. Polinyà.
136. Pont de Suert, el.
137. Ponts.
138. Porqueres.
139. Prat de Llobregat, el.
140. Premià de Dalt.
141. Premià de Mar.
142. Puigcerdà.
143. Reus.
144. Ripoll.
145. Ripollet.
146. Roca del Vallès, la.
147. Roda de Berà.
148. Roquetes.
149. Roses.
150. Rubí.
151. Sabadell.
152. Sallent.
153. Salou.
154. Salt.
155. Sant Adrià de Besòs.
156. Sant Andreu de la Barca.
157. Sant Andreu de Llavaneres.

158. Sant Boi de Llobregat.
159. Sant Carles de la Ràpita.
160. Sant Celoni.
161. Sant Climent de Llobregat.
162. Sant Cugat del Vallès.
163. Sant Esteve Sesrovires.
164. Sant Feliu de Guíxols.
165. Sant Feliu de Llobregat.
166. Sant Fost de Campsentelles.
167. Sant Fruitós de Bages.
168. Sant Gregori.
169. Sant Joan de les Abadesses.
170. Sant Joan de Vilatorrada.
171. Sant Joan Despí.
172. Sant Joan les Fonts.
173. Sant Julià de Ramis.
174. Sant Just Desvern.
175. Sant Pere de Ribes.
176. Sant Pol de Mar.
177. Sant Quirze del Vallès.
178. Sant Sadurní d'Anoia.
179. Sant Vicenç de Castellet.
180. Sant Vicenç de Montalt.
181. Sant Vicenç dels Horts.
182. Santa Bàrbara.
183. Santa Coloma de Cervelló.
184. Santa Coloma de Farners.
185. Santa Coloma de Gramenet.
186. Santa Coloma de Queralt.
187. Santa Cristina d'Aro.
188. Santa Eugènia de Berga.
189. Santa Llogaia d'Àlguema.
190. Santa Margarida de Montbui.
191. Santa Margarida i els Monjos.
192. Santa Perpètua de Mogoda.
193. Santa Susanna.
194. Sarrià de Ter.
195. Selva del Camp, la.
196. Sénia, la.
197. Sentmenat.
198. Seu d'Urgell, la.
199. Sitges.
200. Solsona.
201. Sort.
202. Súria.
203. Tarragona.
204. Tàrraga.
205. Teià.
206. Terrassa.
207. Tiana.
208. Tona.
209. Tordera.
210. Torelló.
211. Torredembarra.
212. Torrelles de Llobregat.

213. Torroella de Montgrí.
214. Tortosa.
215. Tossa de Mar.
216. Tremp.
217. Uldecona.
218. Vallirana.
219. Valls.
220. Vendrell, el.
221. Vic.
222. Vielha e Mijaran.
223. Vilablareix.
224. Viladecans.
225. Viladecavalls.
226. Vilafant.
227. Vilafranca del Penedès.
228. Vilagrassa.
229. Vilamalla.
230. Vilanova del Camí.
231. Vilanova i la Geltrú.
232. Vila-seca.
233. Vilassar de Dalt.
234. Vilassar de Mar.

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, 23 de diciembre de 2016.—El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Carles Puigdemont i Casamajó.—La Consejera de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda, Meritxell Borràs i Solé.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 7276, de 29 de diciembre de 2016)