

ANTEPROYECTO DE LEY DE EMERGENCIA SOCIAL DE LA VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución Española, es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

El artículo 11 del Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC), establece que los Estados Partes “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

La vivienda, como bien necesario, está recogida en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

El artículo 33 de nuestra Carta Magna reconoce el derecho a la propiedad privada a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Y concluye que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Los poderes públicos, por el artículo 47 de la Constitución, están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria.

Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunidad de Extremadura viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 9.31 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

II

Esta Ley supone un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar la verdadera función social de la vivienda, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y garantía de su intimidad, sin que, en ningún caso, entre esas funciones de la propiedad de las viviendas incluyan con carácter primario el derecho a especular con un bien tan esencial para el desarrollo de la dignidad de las personas, de los derechos inviolables que le son inherentes y del desarrollo de su personalidad que, de conformidad con el artículo 10.1º de la Constitución, son fundamento del orden político y de la paz social, de modo que, corresponde a los poderes públicos, y en consecuencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la promoción de las condiciones que garanticen la efectividad y realidad de la libertad y la igualdad de los individuos y la remoción de los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud (artículo 9.1º de la Constitución). La Ley incluye igualmente una excepción temporalizada a la aplicación ordinaria del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con el objetivo fundamental de asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por procedimientos de desahucios, a fin de que puedan continuar ocupando la vivienda, cuya titularidad corresponde a la Junta de Extremadura, y previamente se les adjudicó a través del correspondiente procedimiento, mediante la habilitación de medios que permitan continuar en el uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos a fin de evitar conductas que afecten a la propia “paz social” del entorno en que la vivienda se ubica.

La razón de esta Ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social, provocada por dramas humanos, que han conseguido que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado, como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual.

Lo que compele a la más urgente reacción de los poderes públicos, en defensa del derecho a la vida. De otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual

Para ello se reforman y adecúan las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la comunidad autónoma, para que desde una política de fomento, puedan lograr su mayor eficiencia.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiéndose que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. Junto a ello, la vivienda es el elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un auténtico despilfarro de recursos públicos que hoy son tan necesarios.

Los lanzamientos judiciales por causas económicas (es decir, por insolvencia sobrevenida del ciudadano), tanto de propietarios de viviendas particulares como de inquilinos de viviendas de promoción pública así como lanzamientos judiciales por causa ocupación ilegal en el caso de las viviendas de promoción pública, afectan a una de las necesidades más elementales de la población y un derecho reconocido que los poderes públicos están obligados a preservar y fomentar. Todo ello en un contexto de crisis económica que dificulta soluciones satisfactorias a todas las partes afectadas.

Los poderes públicos no pueden, y no deben, intervenir en las relaciones jurídicas obligacionales más allá de asegurar la función pública de los bienes sujetos a tráfico de las personas. Y en uno momento en que existe un gran colectivo ciudadano en riesgo de perder su hogar, es obligación de la Junta de Extremadura facilitar los cauces que permitan, mantener a los ciudadanos en sus viviendas, aunque cambie el título jurídico por el cual pueden seguir viviendo en su hogar.

Para ello se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, se orientan soluciones para que la misma se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas, incluso en los casos en los que una de las partes sea la Administración Autonómica y en último extremo, se establecen las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

La presente Ley, en el marco de las obligaciones que establece el bloque constitucional para los poderes públicos, y entre ellos la Junta de Extremadura procede a la regulación de la situación jurídica en que se encontrarán las viviendas de primera residencia que ha sido objeto de desalojo judicial, con el único objetivo de facilitar los cauces necesarios para que los ciudadanos afectados puedan mantenerse en el uso de sus domicilios.

En particular, se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurras en procedimientos de desahucio.

III

La presente Ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 9.31 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 18ª de la Constitución.

La Comunidad de Extremadura, dispone de un amplísimo parque de viviendas de segunda y tercera residencia, a las cuales no puede afectar la presente Ley, dirigiéndose las medidas que en ella se adoptan únicamente a aquella vivienda considerada como vivienda habitual, entendiéndose por la misma la que está ocupada en razón de cualquier derecho reconocido en la ley y que suponga el domicilio habitual para sus ocupantes.

La Junta de Extremadura en el marco de sus competencias exclusivas asumirá la defensa de la función social de la vivienda aplicando los instrumentos jurídicos y económicos permitidos en las leyes y en la Constitución, de forma que se evite que la considerada vivienda habitual siga siendo un bien sometido a especulación.

IV

La presente Ley consta de un Artículo Único, dedicado en su integridad y en sus catorce apartados a la modificación de la Ley 3/2001, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda, así como de dos Disposiciones Adicionales, y dos Disposiciones Finales.

El artículo Único se resuelve en la introducción de hasta catorce modificaciones en la Ley 3/2001. El primero de los objetivos que se marca la reforma de la Ley se traduce en la introducción de una clara concepción de la función social de la propiedad de las viviendas, centrada en su destino efectivo hacia su uso habitacional, como es su esencia, estableciéndose como objeto de la Ley precisamente la preservación de esa función social, buscando evitar, en lo posible, conductas especial y directamente destinadas al ejercicio de un impropio derecho a la especulación respecto de las mismas, pues no es esa ni su esencia ni su finalidad.

Sobre ese eje del reconocimiento de la función social de la propiedad de la vivienda gravitan el resto de reformas operadas; de este modo, se define el concepto de vivienda habitual y de vivienda deshabitada; se articula un procedimiento orientado a la declaración de vivienda deshabitada y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas, pues es notorio que aquellas actuaciones distorsionantes del mercado inmobiliario y que afectan de manera muy directa al precio de la vivienda, nacen en el seno de las corporaciones y no en el mero patrimonio de las personas físicas.

Precisamente con base en esa función social de la propiedad de las viviendas, se declara como interés social la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellas personas que se encuentran en especiales circunstancias de emergencia social y que se encuentran incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, a efectos de poder expropiar el usufructo de aquellas viviendas durante un periodo máximo de tres años, y ello únicamente en aquellos supuestos en los que el procedimiento de desahucio se insta por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos; y ello, lógicamente, atendiendo a circunstancias sobrevenidas y, como se advierte, orientada a personas en especial situación de vulnerabilidad. Para ello se introduce una nueva Disposición Adicional en la Ley 3/2001 que, respetando las competencias estatales en materia de expropiación forzosa, presenta la respuesta de la Comunidad Autónoma de Extremadura ante las situaciones que en la misma se explicitan, su posibilidad y capacidad de reacción, y ello en el ámbito de sus específicas competencias en materia de procedimiento, de vivienda y de ordenación de la propia actividad económica. Se declara también la urgencia a efectos procedimentales, pues se entiende que nada puede justificar más una rápida intervención administrativa que la defensa de un derecho tan fundamental como es el de acceso o, en este caso, permanencia en la vivienda, sede del desarrollo de otros fundamentales.

No obstante, se contempla esta medida como excepcional, sólo se contempla cuando no exista otra solución para las personas desalojadas, y siempre dando prioridad a otras soluciones más acordes con las previsiones contempladas por el estado en el Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y en el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, siguiendo con ello las directrices marcadas por el Tribunal Constitucional en Sentencia de 14 de mayo de 2015.

A efectos de financiación, se modifica la ordenación hasta ahora vigente en materia de fianzas derivadas de los arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos; se busca, en primer término, una mayor agilidad en orden a su gestión y, de otro lado, se las declara como fuente de financiación de las políticas expropiatorias arriba reseñadas.

Señalar de otro lado que la Junta de Extremadura, a lo largo de los años, y desde la transferencia de las competencias en materia de vivienda, ha venido ejercitando políticas activas, ya lo sea de fomento, ya desde la óptica de la satisfacción del derecho a una vivienda digna para aquellos que resultan ser socialmente más desfavorecidos. Desde ese punto de vista, la presente Ley, a través de la modificación de la Ley 3/2001, establece una nueva ordenación del derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas, es decir, de aquellas que en sus diferentes fases de construcción, adquisición, reforma o rehabilitación, han sido objeto de actividades de fomento por la obtención de diferentes

subvenciones (que son las que en realidad las califican como tales viviendas protegidas), y ello con el fin de evitar que subvenciones otorgadas a quien, por sus circunstancias personales o empresariales tenía derecho a ellas, acaben en manos de quienes, por esas mismas circunstancias, jamás podrían acceder a las correspondientes ayudas públicas. De otro lado, la Junta de Extremadura ha construido en el tiempo un gran parque de Viviendas de Promoción Pública, de la que es propietaria, ya lo sea por sí misma, ya a través empresas por ella participada; esas viviendas, al margen de la posibilidad de su venta, están ocupadas a día de hoy en régimen de alquiler por personas que han acreditado escasez de recursos económicos, y a tal circunstancia atiende la Disposición Adicional Segunda cuando pretende que pretende suspender temporalmente en casos tasados los desahucios de viviendas sociales.

ARTÍCULO ÚNICO.- Modificación de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.-

Se modifican los siguientes artículos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y se añaden determinadas disposiciones, en los términos que a continuación se detallan.

UNO.- Se modifica el artículo 1, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 1.- Objeto.-

1.- La presente Ley tiene por objeto la ordenación de los procesos edificatorios de las viviendas que se promuevan o construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura, dotándolo de un marco normativo estable para contribuir con ello a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

En el marco de las citadas condiciones, la presente Ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas extremeñas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

2.- A tal finalidad, la presente Ley de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura regula:

- Las condiciones técnicas y los requisitos administrativos que en el orden arquitectónico deberán cumplirse en todo proceso de edificación que se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, comentando que en los diseños y proyectos se incluyan criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, y cualesquiera otros que se adecúen al entorno o al medio y se prevea la dotación e implantación progresiva de las infraestructuras necesarias para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.
- Las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como las destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.
- La definición de las garantías necesarias a ofrecer a los usuarios finales de la edificación, por los diferentes agentes del proceso, incluyendo la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos.
- Las normas sancionadoras aplicables en cada caso.
- El depósito de las garantías que, en el marco de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, deban establecerse en toda relación entre arrendatario y arrendador.”

DOS.- Se añade un apartado 3º al artículo 2º, con la siguiente redacción:

“3.- Entran en el ámbito de aplicación de la presente Ley las actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda.”

TRES.- Se añaden dos nuevos apartados, 13 , 14, y 15 al artículo 3, con la siguiente redacción:

“13.- Se considera vivienda habitual a los efectos previstos en el artículo 16 bis y 58, letra l) de la presente Ley aquella vivienda ocupada durante más de seis meses al año, en razón de cualquier derecho reconocido

por la ley, y que suponga el domicilio para sus ocupantes. El carácter de vivienda habitual podrá acreditarse mediante certificación municipal de empadronamiento o por cualesquiera otros medios reconocidos en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones que la administración pueda realizar al efecto para comprobar la veracidad de dicha ocupación.

14.-A los efectos de cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección publica a domicilio habitual y permanente se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que este, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

15.- Tendrá la consideración de vivienda deshabitada a los efectos previstos en la presente Ley aquella que permanezca desocupada de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente Ley. La declaración de una vivienda como deshabitada exigirá su expresa declaración como tal, previa la tramitación de un procedimiento administrativo contradictorio.”

CUATRO.- Se añade un nuevo artículo 16 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 16.bis. Declaración de vivienda desocupada.

1.- La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá declarar el carácter de vivienda desocupada respecto de aquellos inmuebles con destino a su uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico que permanezcan desocupados de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente artículo.

2.- Se considera que concurre causa justificada de desocupación continuada en los siguientes supuestos:

- a) En el caso de viviendas destinadas por las personas físicas a segunda residencia, de esparcimiento o recreo.
- b) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística, siempre que cuenten con las correspondientes licencias administrativas que sean exigibles.
- c) Las viviendas que sean utilizadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas, mediante contratos celebrados por temporada o para ejercitarse en la misma una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que se cuente con los requisitos legales para su ejercicio y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un periodo de un año.
- d) En los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, dependencia o emergencia social que justifiquen desocupar temporalmente la vivienda.
- e) En aquellos supuestos en los que su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado a través de entidades públicas o privadas debidamente acreditadas.

Las mencionadas causas justificadas de desocupación no serán de aplicación en relación con el cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección publica a domicilio habitual y permanente.

3.- En la averiguación del carácter de una vivienda o grupo de viviendas como desocupadas, la Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo en dichas actuaciones.

En particular, vendrán obligados a prestar colaboración:

- a) Las compañías suministradoras de servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos medios que presenten la vivienda o grupo de viviendas.
- b) Las diferentes Entidades Locales, respecto del censo municipal o padrón de habitantes en la que se haga constar, si en la vivienda o grupo de viviendas aparecen empadronadas personas físicas o se

desarrollan actividades industriales, artesanales, comerciales, profesionales, recreativas asistenciales, culturales o docentes.

c) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos de conocer a los titulares de las viviendas.

d) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

4.- Reglamentariamente se establecerá el procedimiento contradictorio de declaración de vivienda como deshabitada. Corresponderá la instrucción del procedimiento a la Dirección General con competencias en materia de vivienda. La competencia para declarar el carácter de vivienda desocupada corresponderá al o la titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda.”

CINCO.- Se añade un nuevo artículo 16.ter, con la siguiente redacción:

“Artículo 16.ter. Medidas de intermediación.-

1.- La Junta de Extremadura podrá establecer medidas y procedimientos de obligado cumplimiento de intermediación entre los antiguos propietarios de vivienda habitual y las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos que, con motivo de una ejecución hipotecaria, se hiciesen con la propiedad del inmueble subastado, con el objeto de impulsar y facilitar la concertación de arrendamientos

2.- La Junta de Extremadura podrá establecer sistemas de promoción y estímulo a los propietarios e inversores para poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder al mercado, incluidas labores de intermediación en el mercado del alquiler.

Reglamentariamente se establecerán los estímulos, garantías, avales públicos y en su caso, las funciones de intermediación para la puesta a disposición de las viviendas en las adecuadas condiciones de habitabilidad.”

SEIS.- Se modifica el apartado 1º del artículo 25, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 25. Intervención Pública.-

1. La Junta de Extremadura velará para que toda vivienda libre, construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, reúna los requisitos de calidad adecuados. Corresponde igualmente a la Junta de Extremadura velar por el cumplimiento de la función social de las viviendas libres.”

SIETE.- Se modifica el apartado 1º del artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, cuya exigibilidad y cuantía se encuentran definidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se depositarán como garantía en una cuenta especial de la Comunidad Autónoma, a disposición de la misma, en la Consejería con competencias en materia de vivienda o, en su caso, en el Organismo Público o Empresa Pública que se constituya a esos efectos.

La gestión de los depósitos de dichas fianzas podrá encomendarse a Organismos Públicos o Empresas Públicas, cuyo capital esté íntegramente participado por Administraciones Públicas.”

OCHO.- Se añade un nuevo párrafo 4º al artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

“4. Las fianzas ordenadas en el presente artículo constituyen un elemento de la política de vivienda, cuyos recursos se asignarán a los fondos para la protección del derecho de acceso a la vivienda. En particular podrán destinarse al abono de los justiprecios de las expropiaciones temporales del uso de viviendas incursas en procedimientos de desahucio instados por entidades financieras o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos a que se refiere la Disposición Adicional Octava.”

NUEVE.- Se modifica el apartado 1º del artículo 38, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1.-Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los mencionados objetivos, entre otras:

- La Promoción Pública de Suelo.
- La Promoción Pública de Viviendas.
- El ejercicio de actuaciones expropiatorias orientadas a garantizar la función social de la vivienda.
- La actividad intermediadora, tanto en el ámbito del desahucio como del alquiler”

DIEZ.- Se modifica el artículo 49, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 49. El ejercicio del derecho de tanteo.

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública, así como las entidades financieras que procedan a adjudicarse bienes inmuebles, para lo cual sea necesario proceder al lanzamiento judicial de los anteriores propietarios, siempre que estos dispusieran de aquella como vivienda habitual, deberán notificar a la Junta de Extremadura, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos en el caso de los propietarios, o de adquirirlos en el caso de las entidades financieras, especificando, cuando la transmisión sea a título oneroso, los siguientes datos: el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda. Y para el caso de la adjudicación por entidades financieras con motivo de una ejecución hipotecaria, éstas deberán informar a la Junta de Extremadura de lo siguiente: en un primer momento, del precio por el que se proceda a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado, en el balance de la entidad bancaria; y, finalmente, del precio aplicado al traspaso de los activos, a la Sociedad Pública de gestión de activos inmobiliarios, procedente de la reestructuración bancaria, al objeto de que la Administración pueda optar, en el ejercicio del derecho de tanteo, por el valor que más satisfaga a los intereses generales.

Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

2. En cualquier caso, si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o hipotecaria, el organismo que realice la adjudicación, o el Juzgado en que se tramite el procedimiento, deberá notificarlo a la Junta de Extremadura, en el plazo de tres días, a los efectos de que la Administración Autonómica pueda comprobar la efectiva concurrencia de las condiciones, para el acceso a viviendas de protección pública, establecidas reglamentariamente, o que se determinen, para acceder a viviendas destinadas a colectivos afectados por ejecuciones hipotecarias.

3. Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Junta de Extremadura podrá requerir al transmitente o al Juzgado, que tramite el procedimiento para que la subsane, quedando mientras tanto en suspenso el plazo, para el ejercicio del derecho de tanteo.

La Junta de Extremadura podrá ejercer el derecho de tanteo, durante el plazo de treinta días naturales, a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. No obstante lo anterior, la Junta de Extremadura podrá comunicar al transmitente, antes de que finalice el plazo señalado, su renuncia a ejercer el derecho de tanteo, que, en cualquier caso, caducará si no se ejecuta en el plazo establecido.

Para los casos de adjudicación a entidades financieras, con motivo de ejecución hipotecaria de inmuebles, destinados a vivienda habitual, por sus anteriores propietarios, el derecho de tanteo se podrá ejercer, en el plazo de treinta días naturales, a partir de cualquiera de los siguientes hitos y valores; desde el día siguiente a aquél en que se haya informado, a la Junta de Extremadura, del precio por el que se procede a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, a partir del día, en que se haya informado a la Junta de Extremadura, del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado, en el balance de la entidad bancaria; y, finalmente, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio aplicado al traspaso de los activos a la Sociedad Pública, de gestión de activos inmobiliarios, procedente de la reestructuración bancaria. La administración podrá optar por el valor que más le convenga.

4. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo o Juzgado que hubiera realizado la adjudicación, o entidad financiera ejecutante y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.”

ONCE.- Se añade un nuevo apartado 3º al artículo 54, con la siguiente redacción:

“3.- En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, sólo se considerará vivienda deshabitada a los efectos previstos en el artículo 58.l) de la presente Ley, aquellas cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad, se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda, como sobre una participación mayoritaria, en un condominio sobre la misma. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas, no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos en el artículo 58.l) de la presente Ley.”

DOCE.- Se añade un apartado g) al artículo 57, con la siguiente redacción:

“g) Incumplimiento de la obligación de colaboración en la averiguación del carácter de una vivienda o grupo de viviendas como desocupadas.”

TRECE.- Se añade un nuevo apartado l) al artículo 58, con la siguiente redacción:

“l) No dar efectiva habitación a la vivienda, manteniéndola desocupada en los términos previstos en el apartado 15 del artículo 3 de la presente Ley.”

CATORCE.- Se modifica el apartado 1º del artículo 58, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Las infracciones a que se refiere la presente Ley darán lugar a la imposición de las multas siguientes:
– Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior 60 euros, ni superior a 3000 euros.
– Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a 3.000 euros, y no excederá de 30.000 euros.
– Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a 30.000 euros, y no excederá de 150.000 euros.”

QUINCE.- Se añade una nueva Disposición Adicional Octava, con la siguiente redacción:

“Disposición Adicional Octava.- Declaración de interés social y necesidad de urgente ocupación a efectos de la expropiación forzosa del usufructo temporal de determinadas viviendas para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.-

1. Por la presente Ley se declara de interés social y la necesidad de urgente ocupación, a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria y sin solución habitacional, a efectos de expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Esta medida será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, salvo que se dieran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Se acredite que el lanzamiento ha sido suspendido por aplicación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 15 de noviembre o Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

b) Se acredite que la entidad ha concertado un alquiler asequible con el titular de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria por un mínimo de tres años.

3. Se considerará que se encuentran en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social, y por lo tanto podrán ser beneficiarios de esta expropiación forzosa del usufructo temporal, las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo ésta su única vivienda en propiedad y no poseyendo ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que se den los siguientes requisitos de carácter económico:

- Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

- Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

- El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere 3 veces el valor del Indicador público de renta de efectos múltiples.

4. El procedimiento de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de urgente ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos como periodo máximo de la expropiación temporal del uso, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

8. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

9. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 10, perderá la condición de beneficiaria. La Consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

10. El procedimiento de expropiación forzosa se iniciará mediante solicitud de la persona interesada, que deberá cumplir con los requisitos que para los beneficiarios de la expropiación se establecen en el apartado 3º de esta Disposición Adicional. Junto con su solicitud deberá aportar la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en que la vivienda objeto de expropiación temporal de uso se encuentra incurso.

Igualmente, junto con su solicitud, y a efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos para ser tenida como beneficiaria, de conformidad con lo previsto en el apartado 3º de la presente Disposición Adicional, deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

- Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

- Copia de las últimas tres nóminas percibidas; en su caso, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo; o en su caso certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

- En caso de trabajador por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

- Autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

b) Documentación acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los mismos términos establecidos para la persona beneficiaria en la letra anterior.

c) Documentación acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Documentación relativa a la titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la propiedad.

- Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este.

f) Informe de los Servicios Sociales comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

11. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta. Se entiende que concurren supuestos de especial vulnerabilidad en aquellos casos en los que el lanzamiento afecte a viviendas en las que habiten familias que incluyan entre sus miembros a menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

Analizado el cumplimiento efectivo de los requisitos para ostentar la condición de beneficiario, se dictará Resolución por el Director General con competencias en materia de vivienda, declarando lo procedente.

Caso de ser declarada concurrente la condición de beneficiario respecto de la concreta solicitud, el procedimiento expropiatorio continuará por los trámites previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

12. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

13. La valoración del justiprecio del derecho de usufructo temporal se realizará atendiendo, como criterios de valoración para su cálculo al valor que tenga el inmueble cuando se haya provisionado o se vaya a provisionar en el balance de la entidad bancaria; o, en su caso, el precio aplicado al traspaso de los activos a la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, creada en el marco de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, como parte del proceso de reestructuración y saneamiento del sistema financiero español, de conformidad con los criterios establecidos por el Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, sobre saneamiento del sector financiero.

Para el cálculo del valor del usufructo este se determinará a razón del 2% del valor total del bien (en pleno dominio) por cada periodo de un año.”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-

Lo establecido en el apartado Catorce del artículo Único de la presente Ley, por el que se introduce una nueva Disposición Adicional Octava en la Ley 3/2011, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la

Vivienda será de aplicación s los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley, en los que no se hubiera ejecutado lanzamiento o en aquellos otros en los que, a la entrada en vigor de la misma, se hubiese producido el lanzamiento permaneciendo la vivienda desocupada y no transmitida a tercera persona, salvo que ésta lo sea igualmente una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.-

1. Los procedimientos administrativos de desahucio por impago de la renta del alquiler iniciados respecto de Viviendas de Promoción Pública de la titularidad de la Junta de Extremadura o de sus empresas quedarán en suspenso, en cualquiera de sus fases, incluida la ejecutiva, por un periodo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que en los cuatro años anteriores al momento a la entrada en vigor de esta ley la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas.

Se entiende que se ha producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar cuando el esfuerzo que represente el pago del importe del alquiler, sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por el 1,5.

2. El plazo de suspensión de los procedimientos administrativos de desahucio podrá ser ampliado por periodos sucesivos de un año mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno. En tal caso, la alteración significativa de las circunstancias económicas mencionadas en el apartado anterior deberá haberse producido en los cuatro años anteriores a dicho acuerdo de ampliación.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. HABILITACIÓN REGLAMENTARIA.-

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ENTRADA EN VIGOR.-

La presente Ley entrará en vigor transcurridos 20 días naturales contados a partir de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.