

3. TRAMITACIONS EN CURS
- 3.01. PROJECTES I PROPOSICIONS DE LLEI  
I ALTRES PROPOSTES DE NORMA
- 3.01.02. PROPOSICIONS DE LLEI

— **Proposició de llei de mesures urgents per a fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica**

Tram. 202-00062/10

Dictamen de la Comissió de Territori i Sostenibilitat

A LA PRESIDENTA DEL PARLAMENT

La Comissió de Territori i Sostenibilitat, en la sessió tinguda el 16 de juliol de 2015, ha estudiat el text de la Proposició de llei de mesures urgents per a fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica (tram. 202-00062/10), l'Informe de la Ponència i les esmenes i les esmenes presentades pels grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb el que disposa l'article 109.5 i 6 del Reglament del Parlament, i recollint les modificacions aprovades per la Comissió, ha acordat d'establir el dictamen següent:

**PROPOSICIÓ DE LLEI DE MESURES URGENTS PER A AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE I LA POBRESA ENERGÈTICA**

**PREÀMBUL**

**I**

Catalunya és, entre les comunitats autònomes de l'Estat espanyol, una de les més afectades per la crisi econòmica. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, més de 200.000 llars tenen tots els membres a l'atur, i un 95.000 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.

Aquesta situació d'emergència social és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. I el sobreendeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, entre el 2008 i el 2013 es van iniciar a Catalunya 98.040 procediments d'execucions hipotecàries. En molts casos, aquests procediments comporten no només la pèrdua de l'habitatge habitual, sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres. A la problemàtica de les execucions hipotecàries s'hi afegixen les dificultats per a afrontar el pagament del lloguer: segons dades judicials, un 67% dels 16.008 desnonaments que

es van produir el 2013 a Catalunya van estar relacionats amb l'impagament del lloguer.

Ahora, resulta alarmant el creixement de la pobresa energètica, entesa com la dificultat per a afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua. Els preus d'accés a aquests subministraments han esdevingut inassequibles per a la població. Des del 2008, la llum ha pujat un 60% i l'aigua un 66%. El Síndic de Greuges, a l'Informe sobre la pobresa energètica a Catalunya, de l'octubre de 2013, documenta els impactes socials, sanitaris i mediambientals de la pobresa energètica, i denuncia el sobreesforç que implica l'acumulació de deutes vinculats al pagament de factures de la llar. El mateix informe recorda que, segons l'Enquesta de condicions de vida corresponent al 2011, a Catalunya hi ha 193.000 llars –un 6,9% del total– que no poden assumir la despesa de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

Segons dades de l'Associació Espanyola de Ciències Ambientals, només a l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'ha passat de 27.359 expedients de suspensió del subministrament d'aigua el 2011 a 72.039 el 2012. Les dificultats per a afrontar el pagament de l'habitatge i la pobresa energètica comporten, fins i tot, la pèrdua de vides humanes.

L'empitjorament d'aquesta situació d'emergència social i l'escassetat dels ajuts que reben les persones afectades contrasten amb els ingents beneficis obtinguts per entitats financeres i empreses de subministraments. Les cinc entitats financeres més grans de l'Estat espanyol –Santander, BBVA, Caixabank, Popular i Sabadell– van tancar l'any 2013 amb un benefici de 7.674 milions. Cal recordar, igualment, que des de l'inici de la crisi les administracions públiques han transferit vora 165.000 milions d'euros a les entitats financeres. L'informe «Emergència habitacional en el Estado español», de l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) feia palès com algunes de les entitats que més desnonen són precisament les que han concentrat la major part d'ajudes públiques. El Departament de Territori i Sostenibilitat ha xifrat en 80.000 els pisos nous per estrenar que resten buits a Catalunya.

Aquest diagnòstic es pot estendre també a les empreses de subministrament energètic. Durant els tres primers trimestres del 2013, l'oligopoli elèctric que opera a l'Estat espanyol (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON Espanya i EDP) va obtenir un benefici de 7.638 milions d'euros, el doble que el de les elèctriques europees. La principal empresa distribuïdora de la llum a Catalunya, Endesa, va declarar un benefici de 1.879 de milions d'euros l'any 2013.

**II**

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compro-

misos internacionals assumits per l'Estat espanyol i per la Generalitat de Catalunya.

En congruència amb la Declaració universal dels drets humans, l'article 11 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC) reconeix «el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida».

Segons l'Observació general número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, el contingut del dret a l'habitatge comprèn l'accés permanent a recursos naturals i comuns, a aigua potable i a energia per a la cuina, la calefacció i la llum, i el dret a l'aigua i al sanejament són reconeguts per l'Observació general número 15, mentre que l'Observació general número 7 incorpora com a contingut del dret a l'habitatge la protecció contra els desnonaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el reallotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'Observació general número 3 afirma que han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a satisfer aquests drets, atorgant prioritat als col·lectius més vulnerables, i que han d'assegurar-los no només enfront de l'Administració, sinó també enfront dels abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions es troben emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació (article 47), imposa també als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial (article 33) i subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la titularitat, a l'interès general (article 128). Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut disposa que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, *de facto*, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat d'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas. L'article 30, de fet, determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general. D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 de l'Estatut obliga els poders públics a

vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment de les més vulnerables.

Ja en el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'eradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 4 de la qual determina que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuren com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Finalment, els articles 251 i 252 del Codi de consum emparen també aquests drets amb relació als subministraments bàsics.

#### ARTICLE 1. MESURES CONTRA EL SOBREENDEUTAMENT RELACIONAT AMB L'HABITATGE HABITUAL

1. Les mesures que regula aquest article tenen per objecte establir mecanismes destinats a resoldre les situacions de sobreendeutament de persones físiques i de famílies, per causes sobrevingudes, especialment pel que fa als deutes derivats de l'habitatge habitual, per mitjà de la regulació d'un procediment extrajudicial i, si escau, d'un procediment judicial. La regulació es basa en el fet que el dret dels consumidors té caràcter de dret bàsic i és objecte d'una especial protecció, de conformitat amb l'article 121-1 de la Llei 22/2010 del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, i s'aplica sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària i concursal.

2. Als efectes del que disposa aquesta llei, tenen la condició de consumidors les persones físiques que compleixen les condicions que determina l'article 111-2.a del Codi de consum.

3. Els consumidors que es trobin o es puguin trobar en una situació d'insolvència derivada del pagament de l'habitatge poden iniciar els procediments que regulen els articles 2 i 3, que són aplicables a totes les persones físiques residents a Catalunya.

#### ARTICLE 2. PROCEDIMENT EXTRAJUDICIAL PER A LA RESOLUCIÓ DE SITUACIONS DE SOBREENDEUTAMENT

1. Els consumidors que es trobin en una situació de sobreendeutament derivada d'una relació de consum, i també qualsevol de llurs creditors, poden sol·licitar un procediment extrajudicial per a la resolució d'aquesta situació de sobreendeutament, llevat que es trobin immersos en un procediment judicial concursal.

2. Els procediments extrajudicials per a la resolució de situacions de sobreendeutament són gestionats per comissions de sobreendeutament, que actuen amb subjecció al procediment administratiu, amb àmplies facultats de decisió, incloent-hi la capacitat d'establir un pla de pagaments o un pla de reestructuració del deu-

te. Les resolucions de les comissions de sobreendeutament resten subjectes a la revisió del jutge competent.

3. Si durant la tramitació d'un procediment extrajudicial per a la resolució d'una situació de sobreendeutament s'inicia un procediment judicial concursal, el deutor ho ha de comunicar a la comissió de sobreendeutament, que ha de cloure el procediment extrajudicial.

4. El procediment a què fa referència aquest article és un procediment de mediació en els termes en què l'estableix el llibre segon del Codi de consum.

#### ARTICLE 3. PROCEDIMENT JUDICIAL PER A LA RESOLUCIÓ DE SITUACIONS DE SOBREENDEUTAMENT

1. Si la via del procediment extrajudicial a què fa referència l'article 2 per a la resolució d'una situació de sobreendeutament es clou sense haver arribat a un acord, el consumidor afectat pot sol·licitar l'obertura del procediment judicial simplificat corresponent, amb l'objectiu de cercar les fórmules adequades per a la satisfacció dels deutes derivats d'una relació de consum, inclosos els que es deriven de l'habitatge habitual.

2. El jutge, un cop analitzades les circumstàncies del sobreendeutament i les raons de la manca d'acord en el procediment extrajudicial, ha de dictar una resolució que inclogui necessàriament un pla de pagament de compliment obligat.

3. En cas d'incompliment del pla de pagament, la part creditora pot sol·licitar que s'iniciï la liquidació d'actius per a afrontar els deutes, amb l'exclusió, en aquesta liquidació, dels béns inembargables.

#### ARTICLE 4. EXTENSIÓ DE LA CANCEL·LACIÓ DEL PASSIU

En el cas que el consumidor deutor s'aculli als procediments establerts pels articles 2 i 3 i gaudeixi de la cancel·lació del passiu no satisfet, el fiador també en pot gaudir, sempre que tingui amb el deutor una relació de parentiu per consanguinitat o afinitat de fins al tercer grau.

#### ARTICLE 5. MESURES PER A EVITAR ELS DESNONAMENTS QUE PUGUIN PRODUIR UNA SITUACIÓ DE MANCA D'HABITATGE

1. L'adquisició d'un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o la signatura de compravendes d'habitatge que tinguin com a causa la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, determina l'obligatorietat que l'adquirent, abans de procedir a l'adquisició del domini de l'habitatge, ofereixi una proposta de lloguer social, per un període de mínim tres anys, a les persones o unitats familiars afectades que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els

paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei.

2. L'inici d'un procediment de llançament per execució hipotecària o d'un procediment de desnonament per impagament de lloguer per part de persones jurídiques que tinguin la condició de grans tenidors d'habitatge o de persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges provinents d'execucions hipotecàries o d'acords de compensació de deutes o dació en pagament, o habitatges provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, determina l'obligatorietat que l'adquirent, abans de procedir a l'adquisició del domini de l'habitatge, ofereixi una proposta de lloguer social, per un període de mínim tres anys, a les persones o unitats familiars afectades que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei.

3. La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització de l'oferta, al municipi en què es troba situat l'habitatge i, si s'escau, al jutjat en què es tramiti el procediment de llançament per execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer.

4. Les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que no puguin afrontar el pagament del lloguer de l'habitatge habitual tenen dret a gaudir d'ajuts que evitin el llançament.

5. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del real·lotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

6. Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada com de lloguer social ha de complir els requisits següents:

a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.

b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un in-

forme dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.

7. Les persones o unitats familiars que s'acullin a un lloguer social han de sol·licitar la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge. La denegació de la inscripció en el Registre per part de l'Administració o el fet de causar-hi baixa per haver rebutjat propostes formulades per l'Administració deslliura el propietari de l'obligació de mantenir el contracte.

8. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que són *grans tenidors d'habitatges* les persones jurídiques següents:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250 m<sup>2</sup>.

9. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, la sol·licitud ha d'anar acompanyada amb un informe de serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

10. Excepcionalment, les mesures vinculades amb la definició que estableix l'apartat 9 poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe de serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

11. Per a la determinació de les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que siguin establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent.

12. Per als supòsits de pobresa energètica, les mesures de protecció regulades per aquesta llei s'apliquen també a les llars en què, malgrat que la unitat familiar no compleixi els requisits que estableix l'apartat 9, hi visqui alguna persona afectada per dependència energètica, com és el cas de les persones que necessiten per a sobreviure màquines assistides.

#### ARTICLE 6. MESURES PER A EVITAR LA POBRESA ENERGÈTICA

1. Les administracions públiques han de garantir el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua pota-

ble, de gas i d'electricitat a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb l'article 5.9, mentre duri aquesta situació. En el cas del gas, el dret d'accés únicament es garanteix si l'edifici afectat disposa d'aquest tipus de subministrament.

2. S'ha d'establir, com a principi de precaució, un protocol obligat de comunicació als serveis socials i d'intervenció d'aquests serveis prèviament a la concessió dels ajuts necessaris per a evitar els talls de subministrament, en els casos d'impagament per manca de recursos econòmics de les famílies afectades.

3. Les administracions públiques han d'establir els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat per a garantir que concedeixin ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquin descomptes molt notables en el cost dels consums mínims.

4. Per tal que s'apliqui el principi de precaució establert per l'apartat 2, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall de subministrament ha de posar-se en contacte prèviament amb els serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial determinades per l'article 5.9. En cas que es compleixin aquests requisits s'han de garantir els subministraments bàsics d'acord amb el que estableix l'apartat 1 i s'han d'aplicar els ajuts necessaris establerts per l'apartat 3 per tal de no generar un deute en la persona o la unitat familiar.

5. L'empresa subministradora ha d'informar en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei dels drets relatius a la pobresa energètica establerts per aquesta llei, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

#### ARTICLE 7. MESURES PER A GARANTIR LA FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT I AUGMENTAR EL PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES DE LLOGUER

1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de tres anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que són propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits amb una base imposable superior a 1.250 m<sup>2</sup>, d'acord amb el que estableix la Llei de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en el mateix municipi en què hi hagi, com a mí-

nim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

2. En el cas de subjectes passius que compleixen els requisits establerts per l'apartat 1 i disposin d'habitatges buits a la resta de municipis de Catalunya que no estiguin situats en zones d'escassa demanda acreditada, també els és aplicable la cessió obligatòria d'aquests habitatges.

3. La declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu, en què s'ha d'acreditar la concurrència de tots els requisits necessaris, l'existència al municipi de com a mínim una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial, i també les condicions en què es durà a terme la cessió. En aquest cas, la cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme en les condicions econòmiques establertes per l'article 5.6 d'aquesta llei.

4. En el cas que per a satisfer una situació de risc d'exclusió residencial hi hagi habitatges de diferents subjectes passius que compleixin les condicions establertes per l'article 5.6.b, es prioritza l'aplicació de la cessió obligatòria als subjectes passius que gaudeixen de menys bonificacions en l'impost sobre els habitatges buits.

#### ARTICLE 8. LLINDAR MÀXIM DE DESPESES DESTINADES A HABITATGE HABITUAL I A SUBMINISTRAMENTS BÀSICS

El Govern ha de garantir que en els supòsits de vulnerabilitat a què fan referència els articles 5 i 6 les despeses en habitatge i en subministraments bàsics no comportin més d'un 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que siguin establerts per per reglament en funció de la zona geogràfica de residència de les persones o unitats familiars beneficiàries.

#### ARTICLE 9. TERMINIS

1. El termini per a la formulació de l'oferta de lloguer social en els supòsits de l'article 5.1 s'inicia amb la signatura de l'acord o contracte i fineix el dia abans de l'adquisició del domini de l'habitatge.

2. El termini per a la formulació de l'oferta de lloguer social en els supòsits de l'article 5.2 s'inicia amb la presentació de la demanda d'inici d'un procediment de llançament per execució hipotecària o de desnonament per lloguer i fineix el dia abans de l'adquisició del domini de l'habitatge.

3. La sol·licitud d'un informe als serveis socials per a determinar si una unitat familiar es troba una de les situacions de risc d'exclusió residencial determina-

des per l'article 5.9 obliga l'Administració a resoldre aquesta sol·licitud abans que es produeixi l'adquisició del domini de l'habitatge. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre estimada per silenci positiu la sol·licitud.

4. L'Administració, als efectes del que estableix l'article 5.4, disposa d'un termini de tres mesos per a resoldre la sol·licitud de la concessió d'ajuts. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre desestimada per silenci negatiu la sol·licitud.

5. L'Administració, als efectes del que estableix l'article 5.5, disposa d'un termini de tres mesos per a resoldre la sol·licitud de real·lotjament adequat. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre estimada per silenci positiu la sol·licitud.

6. La sol·licitud d'un informe als serveis socials per a determinar si una unitat familiar es troba una de les situacions de risc d'exclusió residencial determinades per l'article 6.4 obliga l'Administració a resoldre aquesta sol·licitud en un termini de quinze dies. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat resolució expressa, la persona interessada pot entendre estimada per silenci positiu la sol·licitud.

7. Els terminis d'aplicació en la tramitació del procediment establert per l'article 7 són els que estableix la legislació sobre procediment administratiu.

8. La Generalitat, als efectes del que estableix l'article 7.4, disposa d'un termini de set dies hàbils, des que un municipi ho sol·licita, per a comunicar-li quins habitatges han obtingut bonificacions en el pagament de l'impost d'habitatges buits.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL. CESSIÓ DE CRÈDITS GARANTITS AMB L'HABITATGE

En la cessió de crèdits, el creditor pot cedir el seu crèdit contra el deutor si els crèdits han estat garantits amb l'habitatge del deutor i aquest és un consumidor. Si la cessió és a títol oneros, el deutor resta alliberat del deute abonant al cessionari el preu que aquest ha pagat més els interessos legals i les despeses que li ha causat la reclamació del deute.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

##### PRIMERA. APLICACIÓ DE GARANTIES

Les garanties establertes per l'article 5.5 i l'article 8 s'apliquen en funció de les disponibilitats pressupostàries, amb la prioritització, en qualsevol cas, de les unitats de convivència de tres o més membres, en primer

terme; de les de dos membres, en segon terme, i de les compostades per un sol membre, en darrer terme.

#### SEGONA. OBLIGACIÓ D'OFERIR UN LLOGUER SOCIAL

1. En tots els procediments de llançament per execució hipotecària o de desnonament per lloguer en tràmit per part de les persones jurídiques que tinguin la condició de grans tenidors d'habitatge en la data de l'entrada en vigor d'aquesta llei, l'adquirent té l'obligació d'ofedir, abans d'adquirir el domini de l'habitatge, un lloguer social en els termes establerts per l'article 5.2.

2. En la resta de casos de procediments de llançament per execució hipotecària o desnonament per lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei, i que no estiguin inclosos en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són aplicables les mesures establertes per l'article 5.5 i l'article 7.

#### TERCERA. TERMINI PER ALS MECANISMES DE GARANTIMENT DEL REALLOTJAMENT ADEQUAT

La Generalitat ha de proposar a l'Administració local, en un termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els mecanismes per a garantir el reallotjament adequat d'acord amb l'article 5.5.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### PRIMERA. APLICACIÓ DEL PRINCIPÍ DE SUBSIDIARIETAT DE LA LLEI 18/2007

En les mesures sancionadores i d'intervenció establertes per l'article 7 i l'apartat 2 de la disposició final tercera, s'ha d'aplicar el mateix principi de subsidiarietat a què fa referència l'article 130.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. La Generalitat ha de facilitar als ajuntaments, en el termini de set dies hàbils a comptar del dia que li sigui requerida, la informació que necessitin per a executar aquestes mesures.

##### SEGONA. REGULACIÓ DE LES COMISSIONS DE SOBREENDEUTAMENT

El Govern ha de regular per reglament en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei els procediments extrajudicials i el funcionament de les comissions de sobreendeutament a què fa referència l'article 2.

##### TERCERA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI 18/2007

1. S'afegeixen tres lletres, *e*, *f* i *g*, a l'article 5.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«e) Després de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris

sobre l'habitatge habitual, o de la signatura de compravendes d'habitatge que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari per part del prestatari, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

»f) Després de l'inici d'un procediment de llançament per execució hipotecària o d'un desnonament per lloguer per part de les persones jurídiques que reuneixin la condició de grans tenidors d'habitatge, no es formuli una proposta de lloguer social en els termes establerts per l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

»g) Es tracti de persones jurídiques propietàries d'habitatges desocupats segons les normes reguladores de l'impost sobre habitatges buits, en municipis amb presència d'unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial.»

2. S'afegeixen dues lletres, *e* i *f*, a l'article 124 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

«e) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ho requereix.

»f) Incomplir els requisits establerts en la definició del lloguer social de l'article 5.5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social.»

##### QUARTA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI 22/2010, DEL 20 DE JULIOL, DEL CODI DE CONSUM DE CATALUNYA

S'afegeix un apartat nou, el 4, a l'article 132-4 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, amb el text següent:

«4. En situacions de sobreendeutament derivat de relacions de consum la mediació correspon a les comissions de sobreendeutament, regulades per llur legislació específica. Si les comissions de sobreendeutament no aconsegueixen un acord entre el consumidor i els creditors, resta oberta la via judicial corresponent per tal de fer efectiu el que disposa aquest codi i la legislació complementària.»

##### CINQUENA. PROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 18/2007

El Govern ha de presentar, si escau, al Parlament en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que contingui les modificacions necessàries per a garantir l'aplicació efectiva de totes les mesures establertes per la llei present.

**SISENA. PROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DEL CODI DE CONSUM**

El Govern ha de presentar al Parlament, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, un projecte de llei de modificació de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, que desenvolupi les mesures contra el sobreendeutament dels consumidors relacionat amb l'habitatge habitual a què fan referència els articles 1, 2, 3 i 4 i de conformitat amb els principis definits per aquests articles.

**SETENA. ENTRADA EN VIGOR**

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat de les mesures que comportin un augment de crèdits o una disminució d'ingressos amb relació al pres-

supost vigent, que no entraran en vigor, en la part que comporti aquesta afectació pressupostària, fins a l'exercici pressupostari següent al de l'entrada en vigor.

Palau del Parlament, 16 de juliol de 2015

El secretari  
de la Comissió  
Joan Recasens i Guinot

El president  
de la Comissió  
Salvador Milà i Solsona

Esmenes reservades per a defensar en el Ple

*Grup Parlamentari de Convergència i Unió*  
10

*Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya*  
6, 13, 28 i 75

---