

A la presidenta del Parlament

La Comissió de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, en la sessió tinguda el dia 13 de desembre de 2016, ha estudiat el text del Projecte de Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial (tram. 200-00016/11), l'Informe de la Ponència i les esmenes i els vots particulars presentats pels grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb el que disposa l'article 118.5 i 6 del Reglament del Parlament, i recollint les modificacions aprovades per la Comissió, ha acordat d'establir el dictamen següent:

Projecte de Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones que es troben en risc d'exclusió residencial

Exposició de motius

L'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) estima que més de 200.000 llars de Catalunya tenen tots els membres en atur, amb una taxa que, tot i ésser inferior a la mitjana de l'Estat espanyol, a l'abril del 2016 era del 17,4% de la població activa. Alhora, l'Idescat apunta, a partir de dades de l'Enquesta de condicions de vida de l'Institut Nacional d'Estadística, que la taxa de risc de pobresa o exclusió social a Catalunya l'any 2014 se situava en el 26% de la població entre 18 i 59 anys. L'Idescat també indica que l'any 2014 el 12,9% de la població de Catalunya tenia moltes dificultats per a arribar a final de mes.

Aquesta realitat socioeconòmica, combinada amb una forta contracció del mercat immobiliari com a conseqüència de la fallida generalitzada del sector de la construcció i dels ajustos al sector financer, és un factor clau per a entendre la gran quantitat de desnonaments i de casos de famílies en risc d'exclusió residencial que hi ha a Catalunya.

La situació d'emergència social és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge, i el sobreendeutament hipotecari és un dels problemes més punyents. Segons les dades publicades pel Consell General del Poder Judicial, durant l'any 2015 a Catalunya es van produir més de 15.000 llançaments per execucions hipotecàries i procediments derivats de la Llei 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans. D'aquests, més de 5.000 corresponien a execucions hipotecàries i prop de 10.000, a procediments derivats de la Llei 29/1994.

Una de les competències de la Generalitat és elaborar el programa d'actuació per a incrementar el parc d'habitatge social i atendre d'una manera més ràpida i eficaç les necessitats de les persones i unitats familiars amb més riscos d'exclusió residencial. En aquest sentit, s'està aplicant l'exercici del dret de tanteig i retracte regulat pel Decret Llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Fruit de l'aplicació d'aquesta normativa s'han pogut adquirir 184 habitatges durant l'any 2015, i està previst d'adquirir-ne més de 260 durant l'any 2016. Paral·lelament, s'han establert convenis de col·laboració amb diverses entitats financeres per a la cessió temporal voluntària d'habitatges buits, que la Generalitat destina a l'atenció de casos d'emergència. Fins al maig del 2016, els convenis signats implicaven el compromís de cessió de 1.860 habitatges.

Malgrat aquest esforç per a incrementar el parc d'habitatges de lloguer social, Catalunya ha de reforçar les mesures per a atendre, des d'una perspectiva preventiva, les necessitats urgents de les persones i famílies que es troben en una situació de vulnerabilitat en l'àmbit de l'habitatge.

Aquesta política preventiva ha de comptar amb la col·laboració de les entitats financeres i els grans tenidors d'habitatge, que disposen d'un parc d'habitatges buits

que permetria donar sortida a l'aposta de la llei per solucions eficaces. El Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, creat a l'empara del Decret Llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, tenia inscrits, al maig del 2016, més de 46.000 habitatges propietat d'entitats financeres i grans tenidors en algun dels setanta-dos municipis definits com a municipis amb demanda acreditada pel Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Aquest parc d'habitatges, una part significativa del qual difícilment es pot comercialitzar en el mercat privat, és un instrument clau per a assolir els objectius d'aquesta llei. D'una banda, perquè permet ampliar els habitatges cedits temporalment a la Generalitat mitjançant convenis de col·laboració (i, per tant, respondre a la necessitat d'ampliar el parc destinat a lloguer social) i, de l'altra, perquè permet donar sortida a processos de mediació per sobreendeutament i fer possible l'expropiació temporal forçosa.

El dret a l'habitatge és reconegut per diversos tractats internacionals ratificats per l'Estat espanyol (per exemple, per l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans del 1948, i per l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals del 1966).

D'acord amb l'article 10.1 de la Constitució espanyola, el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, regulat per l'article 47 de la mateixa norma, s'ha d'interpretar de conformitat amb els dits tractats. L'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a si 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. En aquest sentit, cal esmentar les sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans sobre el cas McCann contra el Regne Unit (13/05/2008) i el cas Rousk contra Suècia (25/07/2013).

L'article 34 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea també fa referència a l'habitatge. El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha tutelat aquest dret mitjançant la seva jurisprudència referida a la protecció dels consumidors europeus. El cas Aziz n'és un bon exemple: el Tribunal de Justícia de la Unió Europea el 14 de març de 2013 va dictar una sentència arran d'una qüestió prejudicial presentada pel Jutjat Mercantil número 3 de Barcelona, relativa al caràcter abusiu d'una clàusula contractual en un préstec bancari, que va afectar la legislació hipotecària espanyola perquè era contrària al dret de la Unió Europea.

Més recentment, la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea del 10 de setembre de 2014 ha reconegut l'existència d'un dret a l'habitatge en vinculació amb l'article 7 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, que consagra el dret al respecte de la vida privada i familiar, continuant, doncs, el camí obert pel Tribunal Europeu de Drets Humans.

A més, el Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha assenyalat, per exemple, en la Sentència del 8 de maig de 2013, que l'habitatge social és un servei d'interès general. L'accés als serveis d'interès general és un dels drets reconeguts per l'article 36 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, en vinculació amb la cohesió social i territorial de la Unió.

Per la seva part, el Parlament Europeu, en la Resolució de l'11 de juny de 2013 sobre habitatge social a la Unió Europea, ha destacat el paper de l'habitatge com a servei econòmic d'interès general en la Unió: «Tenint en compte que la política d'habitatge social forma part integrant dels serveis d'interès econòmic general, per contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge, facilitar l'accés a la propietat, promoure la qualitat de l'hàbitat, millorar l'hàbitat existent i adequar les despeses d'habitatge a la situació familiar i als recursos dels ocupants, mantenint amb tot un esforç de la seva part».

El Parlament Europeu, en la resolució esmentada, «demana als estats membres i a les autoritats regionals i locals que adoptin mesures eficaces i incentivadores, basant-se en anàlisis prospectives de la necessitat d'habitatges, per lluitar contra l'existència d'habitatges buits de llarga durada, en especial, a les zones amb tensions, per lluitar contra l'especulació immobiliària i mobilitzar aquests habitatges per convertir-los en habitatges socials».

Efectivament, països com França, Bèlgica, el Regne Unit o els Estats Units d'Amèrica, entre altres, per mitjà de llur legislació estableixen mesures per a combatre l'existència d'habitatges buits. Si bé tots aquests països recorren a mesures de foment, també tots combinen aquestes mesures amb intervencions públiques de limitació que poden arribar fins a l'expropiació de l'ús de l'habitatge buit que incompleix la seva funció social (com és el cas anglès, en què la llei permet l'expropiació de l'ús d'habitatges privats que hagin estat buits almenys sis mesos, mitjançant l'aprovació de decrets de gestió d'habitatges buits (*empty dwellings management orders*)).

L'article 47 de la Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació, l'article 33 imposa als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial i l'article 128 subordina tota la riquesa, sigui quina en sigui la titularitat, a l'interès general.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut d'autonomia 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 o el sobreendeutament.

D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte Internacional de 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 les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge, i efectivament l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria, com també li atribueix, per mitjà de l'article 123, la competència exclusiva en matèria de consum.

En el marc de la legislació de Catalunya, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'erradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de regulació a 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 configuri com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

S'ha de reconèixer de manera explícita, i com a dret subjectiu, el dret a un habitatge estable a favor dels qui no disposen d'un habitatge digne i adequat en l'accepció esmentada ni dels recursos econòmics precisos per aconseguir-ne un.

Així mateix, és una exigència social que els poders públics reaccionin i assegurin el dret a l'habitatge de les persones afectades per desnonaments provinents d'execucions hipotecàries, a fi que puguin continuar ocupant llur habitatge, cosa que ha de suposar, en el marc de la normativa legal aplicable, l'atribució als poders públics de l'exercici de formes d'actuació en el marc de l'exercici de llurs competències en matèria d'habitatge, consum i serveis socials.

Els poders públics han d'ésser capaços de reaccionar amb diferents nivells d'articulació, per a atendre la situació d'emergència social provocada per drames humans en què, com a conseqüència de les privacions del dret a l'habitatge, ha arribat a quedar afectat el dret a la vida.

D'altra banda, la sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea del 14 de març de 2013 (assumpte C-415-11) posa en evidència la necessitat urgent que els poders públics actuïn, en llurs àmbits competencials, per a la salvaguarda dels drets fonamentals i estatutaris relatius a l'ús i gaudi de l'habitatge habitual.

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, fruit d'una iniciativa legislativa popular, va establir mesures que tenien per objecte protegir les persones més desfavorides, mitjançant la intervenció de la Generalitat en l'exercici de les competències que li són pròpies en matèria d'habitatge, consum i serveis socials.

No obstant això, el Govern de l'Estat ha interposat un recurs d'inconstitucionalitat contra aquesta llei, per la qual cosa s'han hagut de cercar mecanismes alternatius, en el marc normatiu vigent i en exercici de les competències pròpies de la Generalitat, per a ajudar les persones més desfavorides.

La present llei estableix mecanismes per a assistir les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi, per mitjà de fórmules d'actuació de les administracions públiques catalanes que, seguint el principi de cooperació, permetin reaccionar i, al mateix temps, conciliar tots els béns jurídics que cal protegir. En aquest sentit, les mesures que regula aquesta llei no són substitutives sinó complementàries de les establertes per altres lleis i de les que es puguin establir en l'àmbit estatal o local.

Una de les prioritats de les polítiques públiques d'habitatge ha estat, i continua essent, la mobilització del parc dels habitatges buits, en funció de les necessitats de cada municipi. S'han d'abordar les polítiques socials d'habitatge d'una manera conjunta des de tots els àmbits, tal com han fet els municipis amb mesures en aquesta direcció.

Per això, és important mantenir la relació de confiança amb què han treballat els municipis amb la Generalitat, ja que només amb l'esforç conjunt de les administracions públiques catalanes es podrà donar resposta al problema de l'accés a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, la Llei incorpora el compromís de la Generalitat de corresponsabilitat en les despeses, mitjançant l'establiment de les mesures de foment que siguin necessàries per a implantar i executar la norma. Igualment, les relacions entre les administracions públiques s'han d'articular sota el principi de lleialtat institucional, conforme al qual cada administració ha d'assumir la responsabilitat i ha d'aportar els recursos en funció de les competències que té reconegudes legalment com a administració actuant amb competència obligada o complementària en matèries d'habitatge i de polítiques públiques.

Les mesures regulades per aquesta llei tenen per objecte la protecció de les persones i unitats familiars en situació d'exclusió residencial com a conseqüència d'una situació de sobreendeutament, o que estan en risc de trobar-se en aquesta situació. Per aquesta raó, el legislador té com a finalitat cercar solucions que permetin que una persona pugui afrontar els deutes derivats d'una relació de consum, inclosos els del pagament de l'habitatge, en situacions de sobreendeutament originades per causes sobrevingudes, moltes de les quals són derivades de la crisi econòmica que afecta la societat catalana.

Al mateix temps, la Llei pretén preservar la funció social de la propietat amb relació a la satisfacció del dret fonamental a disposar d'un habitatge digne i adequat per a persones en situació vulnerable, comptant amb la participació de les entitats privades.

Aquesta llei consta de dinou articles, agrupats en tres títols, i de dotze disposicions addicionals, set disposicions finals i un annex.

Títol preliminar. Disposicions generals

Article 1. Objecte

1. L'objecte d'aquesta llei és adoptar mesures de protecció del dret a l'habitatge i serveis socials, i regular els procediments extrajudicials de resolució de conflictes derivats de les relacions de consum, amb relació a les persones físiques residents

a Catalunya que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi.

2. El que disposa aquesta llei s'entén sens perjudici d'altres mesures protectores establertes per la normativa vigent. En el cas de concurrència de règims que resultin incompatibles, s'aplica el que sigui més beneficiós per a la persona interessada, a petició d'aquesta.

Article 2. Principis

Les polítiques públiques que es promoguin en compliment d'aquesta llei estan sotmeses als principis següents:

a) El compliment de la funció social de la propietat en la satisfacció del dret fonamental a disposar d'un habitatge digne i adequat en el cas de les persones en situació vulnerable.

b) L'erradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a un habitatge.

c) L'establiment de mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius més vulnerables.

d) La planificació i programació de les polítiques públiques d'habitatge i allotjament dotacional, des de la consideració que l'habitatge de lloguer és un instrument fonamental per a donar resposta al manament constitucional representat en el dret a un habitatge, amb la dotació econòmica corresponent.

e) El foment de la participació de les entitats privades en la solució de les situacions d'emergència social, i la responsabilitat en el compliment de la funció social de l'habitatge.

f) La col·laboració i coordinació de totes les administracions públiques de Catalunya en la garantia del dret a un habitatge digne, adequat i accessible.

g) La coherència de les actuacions públiques i privades en les iniciatives relacionades amb l'efectivitat del dret a accedir a l'ocupació legal d'un habitatge digne i adequat.

h) L'aportació dels mitjans personals, tècnics i financers necessaris per a garantir els drets i les mesures que estableix aquesta llei, amb el principi de corresponsabilitat en les despeses a efectuar.

i) La prevenció, amb l'establiment de mesures i actuacions que es puguin utilitzar en els procediments de llançament de l'habitatge habitual, en els casos en què les persones afectades poden veure vulnerats llurs drets fonamentals, i mentre se'ls faciliten alternatives o ajuts per a accedir a un habitatge digne.

Article 3. Fórmules d'actuació

1. Les administracions públiques de Catalunya, en protecció de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o en risc de trobar-s'hi, al marge d'altres fórmules establertes per la resta de l'ordenament jurídic que siguin compatibles, poden adoptar les fórmules d'actuació següents:

a) La mediació en l'àmbit del consum.

b) L'expropiació temporal d'habitatges buits.

c) L'obligació de reallotjament, en determinats supòsits, de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

d) L'expropiació del dret d'ús en els casos establerts per aquesta llei.

e) La dotació d'ajuts econòmics que permetin mantenir l'ús de l'habitatge habitual.

f) La dotació d'ajuts econòmics per al reallotjament.

g) La dotació dels ajuts necessaris per a garantir a les famílies en situació de vulnerabilitat l'accés a un habitatge com a suport bàsic.

h) El suport i la informació tant a l'Administració de justícia com als particulars implicats en procediments que poden comportar la pèrdua de llur habitatge habitual, per a evitar que es vulnerin llurs drets fonamentals.

2. Les fórmules d'actuació establertes per aquesta llei s'han d'aplicar d'acord amb els principis de proporcionalitat i lleialtat institucional, i adoptar la que sigui menys perjudicial per als administrats i que garanteixi l'ús adequat de l'habitatge.

3. S'ha de complir el principi de subsidiarietat tant en l'exercici de les fórmules d'actuació establertes per aquesta llei, com en l'aplicació del marc sancionador, d'acord amb el que determina la disposició final primera de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Article 4. Definicions

Als efectes del que disposa aquesta llei, s'entén per:

a) *Situació de sobreendeutament*: la situació d'incapacitat manifesta d'una persona per a afrontar els deutes derivats d'una relació de consum, provocada per causes sobrevingudes, com ara l'atur, la incapacitat d'un membre de la unitat familiar o altres d'anàlogues, i les circumstàncies econòmiques i financeres alienes a la voluntat del deutor que han implicat un augment significatiu de la càrrega hipotecària i que provoquen una disminució important de la seva capacitat econòmica.

b) *Persona sobreendeutada*: la persona física que es troba en situació de sobreendeutament, com a deutor principal o de manera solidària, avalador o fiador, com a conseqüència d'una o diverses relacions de consum.

c) *Relació de consum*: la relació definida per l'article 111-2.m del Codi de consum de Catalunya, aprovat per la Llei 22/2010, del 20 de juliol.

d) *Habitatge habitual*: l'habitatge en el qual resideixen les persones amb caràcter permanent i continuat. Només pot haver-hi un habitatge habitual simultani per a cada unitat de convivència. L'acreditació de l'habitatge habitual es pot fer amb l'empadronament, la declaració de la renda, la inclusió en el cens electoral o qualsevol altre document acreditatiu del domicili principal.

e) *Risc d'exclusió residencial*: la situació econòmica personal a què fan referència els apartats 10 i 11 de l'article 5 de la Llei 24/2015.

f) *Situació d'exclusió residencial*: la situació en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és llur habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per a aconseguir-ne un de digne i adequat, amb un nivell d'ingressos inferiors a l'indicat per la lletra e.

g) *Presumpció de la bona fe del deutor*: la bona fe de la persona sobreendeutada es presumeix quan la situació de sobreendeutament ha esdevingut per causes sobrevingudes.

h) *Estudi d'orientació*: l'estudi basat en l'anàlisi dels elements actuals i futurs que determinen l'actiu i el passiu de la persona sobreendeutada, i també la seva situació personal i familiar, en què s'ha de tenir en compte el patrimoni, els ingressos econòmics i les condicions socials.

i) *Pla de sanejament*: el programa integral i econòmic respecte al passiu, per a donar compliment a les obligacions de crèdit de la persona sobreendeutada, que té per objecte restablir la solidesa econòmica de la persona sobreendeutada, amb l'adopció de mesures de reorganització, reestructuració, períodes d'espera, quitances o condonació dels deutes i de les despeses.

j) *Situació d'ocupació sense títol habilitant*: la situació en què es troben les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial, a què fa referència la lletra e, i que ocupen, de manera continuada i sense títol, un habitatge que constitueix llur habitatge habitual.

Títol I. Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social

Article 5. Creació i objecte

1. Es crea la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social.

2. La Comissió té per objecte coordinar l'actuació de les administracions públiques de Catalunya en l'establiment de mecanismes de solució de conflictes i l'aplicació de les mesures d'acció protectora establertes per aquesta llei, amb la participació d'entitats sense ànim de lucre representatives d'interessos afectats.

Article 6. Estructura territorial

1. La Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social s'estructura en seccions territorials, la demarcació de les quals es correspon amb els àmbits territorials de les delegacions del Govern.

2. La Comissió depèn del departament competent en matèria d'habitatge.

3. Es poden crear seccions en altres àmbits territorials, per mitjà d'una ordre del conseller del departament competent en matèria d'habitatge, en funció del volum de feina o altres necessitats tècniques, per a millorar-ne l'eficàcia i l'eficiència.

Article 7. Composició

1. Cada secció territorial de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social té la composició següent:

a) Un representant del departament competent en matèria d'habitatge, que n'exerceix la presidència.

b) Un representant del departament competent en matèria de consum.

c) Un representant del departament competent en matèria d'economia.

d) Un representant del departament competent en matèria de justícia.

e) Un representant del departament competent en matèria de serveis socials.

f) Dos representants de les entitats associatives municipalistes més representatives.

g) Un representant de les organitzacions de consumidors, escollit pel Consell de Persones Consumidores de Catalunya.

h) Un representant de les entitats financeres i de crèdit.

i) Un representant del Consell de Col·legis d'Advocats de Catalunya.

j) Un representant del Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya i un representant del Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya.

k) Dos representants de les organitzacions sindicals més representatives.

l) Tres representants de les entitats del tercer sector social de Catalunya, que desenvolupen llur activitat en defensa d'un habitatge digne per a les persones en situació de vulnerabilitat social, nomenats pel conseller del departament competent en matèria d'habitatge.

2. Els membres de la Comissió i, si escau, els membres suplents són nomenats pel conseller del departament competent en matèria d'habitatge, a proposta dels òrgans o entitats que en formen part.

3. Per a tractar assumptes específics, es poden demanar informes a experts en l'àmbit de la mediació o l'arbitratge, a professionals del sector financer o a persones qualificades en la resolució de conflictes de naturalesa economicosocial, que poden assistir la Comissió amb veu i sense vot.

4. El secretari de cadascuna de les seccions territorials de la Comissió, amb veu i sense vot, és nomenat pel president, entre els funcionaris del departament competent en matèria d'habitatge.

5. El departament competent en matèria d'habitatge ha de vetllar perquè la composició de la Comissió atengui al principi de representació paritària de dones i ho-

mes, d'acord amb el que estableix l'article 12 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes.

Article 8. Funcions

La Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social té les funcions següents:

a) Intervenir com a òrgan de coordinació i supervisió en el procediment de mediació, en els termes establerts per aquesta llei.

b) Col·laborar en l'establiment de criteris comuns en l'actuació de les administracions públiques de Catalunya en l'àmbit d'aplicació dels procediments de resolució de conflictes establerts per aquesta llei.

c) Informar i, si escau, ratificar el pla de sanejament que li sigui traslladat pel mediador en el conflicte sotmès a mediació.

d) Aprovar, si escau, un pla de pagaments que sigui aportat a la mediació concursal establerta per la Llei de l'Estat 25/2015, del 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social.

e) Denunciar davant les autoritats competents situacions o clàusules contractuals que puguin resultar abusives o contràries a la llei, incloses les detallades per l'article 251-6.4 del Codi de consum de Catalunya.

f) Aplicar la perspectiva de gènere i incorporar la perspectiva de les dones en tots els nivells i en totes les etapes de les actuacions que es duguin a terme per a protegir el dret a l'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi.

Article 9. Funcionament i adopció d'acords

1. Els acords de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social s'adopten per majoria simple de vots. En el cas d'empat, el vot del president és diriment.

2. El funcionament de la Comissió, en tot el que no estableix aquesta llei, es regeix per la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i per la normativa general de funcionament dels òrgans col·legiats.

3. Els membres de la Comissió i els mediadors estan sotmesos al deure de confidencialitat regulat per la normativa de protecció de dades de caràcter personal, i per la resta de la normativa aplicable.

Títol II. Mesures protectores en matèria d'habitatge i consum

Capítol I. Mesures protectores en situacions de sobreendeutament

Article 10. Mediació en l'àmbit del consum

1. En els casos de consumidors que es troben en una situació de sobreendeutament derivada d'una relació de consum o que estan en risc de trobar-s'hi, s'ha d'aplicar l'article 132-4.3 del Codi de consum de Catalunya.

2. El que disposa l'apartat 1 no és aplicable en els casos en què hi ha un procediment judicial concursal.

Article 11. Procediment de mediació

1. El procediment de mediació es regeix pel que disposa el Codi de consum de Catalunya, amb les particularitats que estableix aquesta llei i la normativa que la desplega.

2. En tot allò que no regula la normativa de consum, cal complir les disposicions del procediment administratiu comú.

Article 12. Naturalesa voluntària del procediment de mediació

1. El procediment de mediació i s'inicia a sol·licitud del deutor o de l'entitat creditora.

2. La sol·licitud s'ha d'adreçar a la secretaria de la secció territorial de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social on la persona té la residència habitual, i acreditar degudament l'existència dels deutes.

3. El procediment es fa, preferentment, per mitjans electrònics.

Article 13. Admissió a tràmit i trasllat als creditors

1. La Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social ha d'acordar l'admissió o la inadmissió a tràmit de la sol·licitud.

2. Són causes d'inadmissió a tràmit de la sol·licitud:

a) El fet de no trobar-se en situació de sobreendeutament, en els termes establerts per l'article 4.a.

b) La certesa que en la sol·licitud s'han donat dades falses o s'han omès dades especialment rellevants.

c) La pèrdua de la capacitat d'obrar del deutor.

3. L'acord d'inadmissió a tràmit d'una sol·licitud ha d'estar motivat i s'ha de notificar al sol·licitant.

4. Contra la resolució d'inadmissió, es pot interposar un recurs de reposició davant la Comissió.

5. L'admissió a tràmit de la sol·licitud té el caràcter d'acord d'inici del procediment, amb vinculació per als creditors que ho acceptin d'acord amb el que estableix l'article 6 de la Llei de l'Estat 5/2012, del 6 juliol, de mediació en assumptes civils i mercantils, i s'ha de documentar en l'expedient.

6. L'acord d'inici s'ha de notificar a l'altra part i, si escau, a totes les entitats i creditors que constin en la sol·licitud formulada pel deutor. El creditor pot decidir suspendre els interessos moratoris i també pot sol·licitar la suspensió dels procediments d'execució singulars que s'hagin instat. També pot aportar, en el termini de vint dies naturals, propostes alternatives de redreçament de la situació de sobreendeutament i formular objeccions, si escau, respecte al deute declarat i manifestar desacord respecte a l'import del deute o dels interessos.

7. L'acord d'inici ha de designar la persona física que actuarà com a mediador, d'acord amb la normativa de consum, la qual ha de tenir els coneixements i les competències d'especialització necessaris per a exercir les funcions de mediació.

8. L'acord ha d'establir la data i l'hora de la sessió de mediació amb les parts implicades.

9. El mediador i les parts han d'actuar d'acord amb les exigències de la bona fe.

10. La Comissió pot determinar que l'acord d'admissió es publiqui en un portal habilitat a aquest efecte, si considera que hi poden haver tercers creditors. La informació publicada ha d'ésser l'estrictament pertinent, i s'ha de mantenir publicada el temps necessari per a complir la finalitat que legitima la difusió de les dades.

Article 14. Fase de mediació

1. El mediador ha d'elaborar un estudi d'orientació amb l'anàlisi de l'actiu actual i futur previsible i el passiu actual i futur del deutor, la seva situació personal i familiar i, si escau, els plans convencionals de reestructuració dels deutes, aportats pels diversos creditors, i ha de proposar un pla de sanejament per a redreçar la situació econòmica del deutor.

2. El pla de sanejament a què fa referència l'apartat 1 ha de tenir una durada màxima de tres anys. Excepcionalment, i atenent a les circumstàncies personals del deutor, pot tenir una durada de cinc anys.

3. El pla de sanejament pot incloure:

a) La reordenació dels préstecs o crèdits i possibles deutes restants, amb la possibilitat de fer ajornaments o fraccionament de pagaments, fins a un límit màxim de tres anys, i excepcionalment de cinc, amb interessos que no poden superar l'interès legal del diner incrementat en dos punts.

b) La condonació parcial o total dels deutes.

c) La liquidació del patrimoni del deutor, amb la satisfacció dels deutes mitjançant l'import obtingut, i la condonació dels deutes restants.

d) L'alliberament de deutes, que es pot acordar en el cas que el deutor estigui en risc d'exclusió residencial, sempre que renunciï expressament a fer pagaments a crèdit, ajornats o similars, dins el termini establert pel pla.

e) Qualsevol altra qüestió que sigui rellevant i, en especial, altres limitacions del deutor amb relació a la seva capacitat de disposició patrimonial.

4. El mediador, durant la sessió de mediació, ha de presentar l'estudi d'orientació i el pla de sanejament a les parts interessades i compareixents, les quals poden manifestar el que considerin pertinent amb relació a la proposta i suggerir les modificacions necessàries per a arribar a un acord.

5. S'ha d'estendre una acta de la sessió i s'ha d'elaborar una proposta definitiva del pla de sanejament o la proposta de tancament del procediment per desacord, que el mediador ha de presentar a la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social perquè la ratifiqui.

6. En la fase de mediació es poden fer totes les sessions que calguin per a arribar a un acord, dins un termini de dos mesos.

7. Si es detecten situacions de necessitats d'atenció especial, d'acord amb el que determina l'article 7 de la Llei 12/2007, de l'11 d'octubre, de serveis socials, s'ha d'oferir a les persones afectades la intervenció dels serveis socials bàsics, els quals, si aquestes hi consenten, elaboren un pla d'atenció social personalitzat, ajustat a llurs necessitats.

Article 15. Acords de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social

1. El mediador ha de traslladar a la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social la proposta de resolució de la mediació, que ha d'incloure, si escau, el pla de sanejament proposat.

2. Si la Comissió ho considera necessari, pot convocar les parts per a aprofundir en el debat de les propostes per a redreçar la situació de sobreendeutament del deutor. Els membres de la Comissió poden demanar a les persones interessades els aclariments necessaris.

3. Si hi ha acord, la Comissió ratifica el pla de sanejament i el termini d'execució.

4. Si no hi ha acord, la Comissió conclou el procediment amb una resolució que detalla el pla de sanejament proposat per a redreçar la situació de sobreendeutament, i fa constar els punts de desacord i d'acord, si n'hi ha, i, si escau, les recomanacions que consideri pertinents. Aquesta resolució s'ha de notificar a les parts, i pot ésser presentada davant l'òrgan jurisdiccional en el cas que qualsevol de les parts decideixi recórrer a un procediment judicial.

5. La Comissió pot reformular els termes del pla de sanejament i tornar a sotmetre'l a les parts.

6. Si el sol·licitant desisteix, el desistiment s'ha de fer constar en acta.

7. S'ha d'estendre una acta de cada sessió, amb un breu resum dels debats que s'hi han tingut i els acords a què s'ha arribat. Les actes han d'anar signades pel secretari de la Comissió, amb el vistiplau del president.

8. Les resolucions de la Comissió tenen naturalesa administrativa i són susceptibles de recurs davant de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, sens perjudici de la possibilitat d'interposar un recurs de reposició en el termini d'un mes.

9. En casos de procediments judicials per impagaments derivats d'una situació de sobreendeutament, si en el procediment de mediació no s'arriba a un acord, el pla de sanejament pot ésser requerit i considerat per l'autoritat judicial, o bé pot ésser aportat per les parts en el procediment. En tots els casos, s'ha de respectar el principi de confidencialitat i la protecció de dades de caràcter personal.

10. Les resolucions de la Comissió han de respectar la normativa de protecció de dades de caràcter personal, la confidencialitat, la neutralitat, la voluntarietat, la imparcialitat i tots els principis de la mediació, d'acord amb el que estableix la Llei de d'Estat 5/2012, i s'han de publicar en el portal d'internet habilitat a aquest efecte.

Capítol II. Mesures per a augmentar el parc social d'habitatges assequibles de lloguer

Article 16. Expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social

1. Les administracions públiques de Catalunya, per causa d'interès social, d'acord amb la normativa d'expropiacions, a l'efecte de dotar-se d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per a atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi, poden dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal de l'habitatge, durant un període de quatre anys com a mínim i de deu anys com a màxim, d'acord amb l'article 72 de la Llei de l'Estat del 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa.

2. Per a aplicar el que disposa l'article 72 de la Llei sobre expropiació forçosa, cal la concurrència dels requisits següents:

a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret, atenent a la demanda de les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges buits que hi hagi en l'àmbit territorial corresponent. Per a determinar aquest àmbit, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Governos Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

b) Que els habitatges estiguin inscrits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits al Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

3. El procediment s'inicia mitjançant una comunicació al titular de l'habitatge, a l'efecte que acrediti, en el termini d'un mes, que disposa d'un contracte que n'habilita l'ocupació. Una vegada transcorregut aquest termini, s'inicia el procediment expropiatori, el qual conclou si s'arriba a un acord per a la cessió convencional de l'ús de l'habitatge a una administració pública de Catalunya perquè aquesta estableixi un lloguer social, que s'ha de subscriure en el termini de tres mesos.

4. Atenent a la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

5. El que disposa aquest article està sotmès a l'obligació del beneficiari de la càrrega de complir amb la funció desatesa, que ha estat la causa de l'expropiació temporal, en el termini d'un mes a partir del moment en què l'habitatge estigui en condicions d'ús efectiu i adequat.

6. L'import de l'expropiació temporal es determina mitjançant l'acord de les parts, atenent als criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, s'inicia l'expedient de just preu, que ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació de l'import s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, a l'efecte de garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.

7. L'exercici d'aquest dret ha de respectar el principi de proporcionalitat, tenint en compte les necessitats residencials que hi hagi al municipi corresponent, i l'esforç

o càrrega amb relació a la cessió d'habitatge de lloguer assequible que hagi efectuat el titular de l'habitatge d'immobles de la seva titularitat, directa o indirecta.

8. El termini a què fa referència l'apartat 1 compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest s'ha adequat.

9. El pagament del just preu es pot fer de manera fraccionada, en períodes mensuals.

Capítol III. Mesures per a resoldre la manca d'habitatge de les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial

Article 17. Obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial

1. S'estableix un sistema transitori i excepcional per a real·lotjar les persones o unitats familiars ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.

2. Els supòsits de pèrdua de l'habitatge establerts per aquest article són els següents:

a) La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual o la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o crèdit hipotecari.

b) L'execució hipotecària o el desnonament per impagament de les rendes de lloguer.

3. Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament a un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres *a* i *b* que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulació d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

4. L'obligació de real·lotjament se subjecta a les condicions següents:

a) Durant la vigència del contracte de lloguer, la renda contractual s'ha d'ajustar al que disposa l'article 5.7.a de la Llei 24/2015, la qual s'ha de revisar anualment i sempre que canviïn les condicions de la persona o la unitat familiar.

b) S'ha de prioritzar el real·lotjament a l'habitatge habitual afectat pel deute.

c) L'habitatge alternatiu ha d'estar situat al mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe 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.

d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas de l'apartat 2.a, o a partir del moment que s'hagi presentat la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer en els casos a què fa referència l'apartat 2.b, o que s'hagi notificat la voluntat de presentar-la.

e) L'oferiment de real·lotjament a què fa referència l'apartat 3 s'ha de comunicar, en el termini de tres dies hàbils des del moment en què s'ha produït, a l'ajuntament del municipi en què està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

f) Una vegada transcorreguts trenta dies des de l'oferiment de real·lotjament, si no s'ha acceptat formalment s'entén rebutjat.

5. La concessió d'un habitatge alternatiu ha d'anar vinculada a la participació de les persones afectades en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral, adequat a llur situació i orientat a ajudar-les a recuperar la plena autonomia.

6. La vigència de les mesures establertes per aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de tres anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sens perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article.

Article 18. Expropiació de l'ús

1. La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge, establerts per la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, si el transmissor o la unitat familiar que la integra no té una alternativa d'habitatge pròpia i es troba en risc d'exclusió residencial, estan sotmesos al procediment de mediació regulat per l'article 10, que pot ésser instat per qualsevol de les dues parts.

2. Les persones o unitats familiars que consideren que es troben en la situació a què fa referència l'apartat 1 han de posar-ho en coneixement de l'òrgan de l'Administració competent en matèria de serveis socials, el qual ha d'emetre un informe sobre l'existència de risc d'exclusió residencial o vulnerabilitat i, en cas que sigui afirmatiu, també ho ha de posar en coneixement dels òrgans corresponents competents en matèria d'habitatge, a l'efecte que adoptin les mesures de protecció establertes per aquesta llei.

3. Si l'adquirent de l'habitatge està inscrit al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, i l'habitatge objecte de transmissió està situat en els àmbits territorials a què fa referència l'article 16.2.a, es declara d'interès social la cobertura de la necessitat d'habitatge de les persones a què fa referència l'apartat 1. A aquest efecte, les administracions públiques poden exercir una expropiació del dret de l'ús recollit per l'article 562-1 del Codi civil de Catalunya, a favor de les administracions públiques catalanes i per un període de tres anys, a l'efecte de permetre el real·lotjament.

4. L'import de l'expropiació temporal es determina per acord de les parts, atenent als criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, s'inicia l'expedient de just preu que fixa el Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. Per a determinar l'import, s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, per a garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.

5. Atenent a la necessitat urgent que cal satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes de l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

Article 19. Informes socials de vulnerabilitat en procediments judicials d'execució hipotecària o de desnonament

1. En els procediments judicials d'execució hipotecària o de desnonament en què els executats i els familiars que hi conviuen estarien en risc de no disposar d'un habitatge de real·lotjament si es fes efectiu el llançament, les administracions públiques competents han de facilitar als afectats, o directament a l'òrgan judicial actuant, els informes socials de vulnerabilitat que acreditin aquesta situació, als efectes de sol·licitar la suspensió o l'ajornament temporal del procediment, o, si escau, de preparar una demanda d'empara. Aquests informes han de consignar les gestions que s'han fet per a facilitar el real·lotjament dels afectats, els ajuts necessaris per a garantir llurs drets i els terminis previstos.

2. L'Administració de la Generalitat ha de subscriure protocols amb els òrgans de govern judicial a Catalunya als efectes de la comunicació de les dades de les persones que, com a conseqüència de diligències de llançament, es poden trobar en una situació d'exclusió residencial, en el marc de la normativa de serveis socials i per a

l'exercici de les competències en aquesta matèria. Aquesta comunicació de dades s'ha de fer d'acord amb la normativa de protecció de dades de caràcter personal i no requereix el consentiment de l'interessat.

Disposicions addicionals

Primera. Col·laboració entre administracions

1. Les administracions públiques de Catalunya han de determinar fórmules de cooperació i d'intercanvi d'informació, respectant la normativa de protecció de dades, a l'efecte d'establir els marcs convencionals i pressupostaris pertinents per a complir el que estableix aquesta llei, en el marc de les disponibilitats pressupostàries.

2. El Govern, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, en el pressupost anual ha d'habilitar una dotació econòmica específica per a garantir la suficiència financera dels ajuntaments amb relació als processos d'expropiació temporal d'habitatges buits per a garantir el real·lotjament de les persones en situació de vulnerabilitat, de conformitat amb les previsions d'impacte econòmic contingudes en l'informe econòmic i pressupostari d'aquesta llei.

3. La Generalitat s'ha de corresponsabilitzar en les despeses derivades de l'aplicació d'aquesta llei, assumint com a mínim el cinquanta per cent del cost consignat una partida específica en els pressupostos anuals de la Generalitat que s'ha de sumar a les convocatòries de subvencions ja existents.

Segona. Foment de la mediació en situacions de sobreendeutament

El Govern ha de promoure i fomentar l'ús del procediment de mediació entre les persones deutores i les entitats creditors, regulat per aquesta llei, com a mesura de protecció en situacions de sobreendeutament.

Tercera. Convenis de la Generalitat i la resta d'administracions públiques catalanes

1. La Generalitat i la resta d'administracions públiques catalanes, dins llurs competències, han de subscriure convenis de col·laboració amb les persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.

2. L'objectiu d'aquests convenis és la concertació de mecanismes complementaris als que estableix aquesta llei per tal de fomentar mesures d'augment del parc social d'habitatges assequibles de lloguer, i per a evitar que les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial quedin sense habitatge.

Quarta. Augment del parc d'habitatge públic

La Generalitat, per a emparar millor el dret a l'habitatge i complir les obligacions derivades d'aquesta llei, ha de presentar, en el marc del Pla sectorial de l'habitatge, un pla d'ampliació del seu parc d'habitatge públic, a fi de disposar d'un nombre suficient d'habitatges per a acollir de manera temporal persones en situació de risc residencial.

Cinquena. Referència del Codi de consum a les comissions de sobreendeutament

La referència a les comissions de sobreendeutament que fa l'article 132-4.4 del Codi de consum de Catalunya s'entén feta a la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social, regulada per l'article 5 de la present llei.

Sisena. Valoració de l'exclusió residencial en la gradació de les sancions

Entre els criteris per a determinar la gradació de les sancions per infraccions comeses en matèria d'habitatge, particularment per l'incompliment de les prescrip-

cions que estableix aquesta llei, s'ha de tenir en compte el fet que la infracció hagi derivat en una situació efectiva d'exclusió residencial.

Setena. Règim especial del municipi de Barcelona

1. Es crea una secció territorial de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social per a l'Àmbit del Municipi de Barcelona.

2. Aquesta secció territorial de la Comissió és integrada pels membres següents:

- a) Un representant del departament competent en matèria d'habitatge, que n'exerceix la presidència, nomenat pel seu titular.
- b) Tres representants de la Generalitat, nomenats pel Govern.
- c) Tres representants de l'Ajuntament de Barcelona, nomenats per l'alcaldia.
- d) Un representant de les organitzacions de consumidors de l'àmbit territorial de Barcelona, escollit pel Consell de Persones Consumidores de Catalunya.
- e) Un representant de les entitats financeres i de crèdit.
- f) Un representant de l'Illustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.
- g) Dos representants de les entitats del tercer sector social.

2. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir els mecanismes necessaris, en el termini de quatre mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, perquè l'Ajuntament de Barcelona pugui accedir de manera permanent a la consulta electrònica de les dades dels habitatges situats al terme municipal de Barcelona i inscrits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant que li calguin per a l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge.

3. Els drets de tanteig i retracte regulats per l'article 2 del Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, en l'àmbit territorial del municipi de Barcelona poden ésser exercits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o per l'Ajuntament de Barcelona. A aquest efecte, la decisió de transmetre l'habitatge s'ha de comunicar a totes dues administracions.

4. La competència sancionadora a què fa referència l'article 131.1.a de la Llei 18/2007, amb relació a les infraccions comeses al terme municipal de Barcelona, correspon a l'Ajuntament de Barcelona si la multa proposada supera els 500.000 euros.

Vuitena. Comissions en municipis de gran població

1. En els municipis de gran població es pot crear una comissió d'habitatge i assistència per a situacions d'emergència social, d'acord amb el que disposa l'article 6.3.

2. La comissió a què fa referència l'apartat 1 ha d'incloure tres representants de l'ajuntament del municipi, nomenats per l'alcaldia.

Novena. Recollida i tractament de dades de caràcter personal

1. Les administracions públiques que, a l'empara d'aquesta llei i de la Llei 24/2015, hagin d'adoptar mesures per a atendre els supòsits d'exclusió residencial i de pobresa energètica, a l'efecte de garantir el dret a l'habitatge i als subministraments bàsics d'aigua potable, d'electricitat i de gas, poden recollir i tractar totes les dades de caràcter personal que siguin necessàries i adequades, sense que calgui obtenir el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades.

2. Amb la mateixa finalitat a què fa referència l'apartat 1, les persones jurídiques que, com a propietàries d'habitatges, com a titulars de crèdits personals o hipotecaris o com a comercialitzadores dels subministraments bàsics estan obligades per aquesta llei i per la Llei 24/2015, han de comunicar als serveis socials municipals competents les dades personals mínimes necessàries que aquests els requereixin per tal que puguin atendre i, si escau, evitar els casos d'exclusió residencial o pobresa energètica conforme a les prescripcions d'aquesta llei, sense que calgui el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades. També estan obligats a aquesta comunicació els poders públics que per raó de l'exercici de llurs

competències tinguin coneixement de situacions d'exclusió residencial i de pobresa energètica.

Desena. Col·laboració dels col·legis professionals

Les administracions públiques, en els casos en què no procedeixi el dret a la justícia gratuïta, han d'arribar a acords amb els col·legis professionals per a establir mecanismes de suport en matèria d'assessorament jurídic i tècnic en les mesures d'aplicació d'aquesta llei.

Onzena. Consulta de dades dels habitatges buits i ocupats

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'establir els mecanismes pertinents, dins un termini de quatre mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, perquè els ajuntaments de municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada puguin consultar per via electrònica, de manera permanent, les dades que necessitin dels habitatges situats al terme municipal de llur municipi i inscrits al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, per a l'exercici de llurs competències en matèria d'habitatge.

2. El Govern, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'aprovar el reglament que ha de regular el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, establert per la Llei 1/2015.

Dotzena. Habilitació de recursos per als serveis socials bàsics

El Govern ha d'habilitar els recursos pertinents, per mitjà dels contractes programa de serveis socials, per a complir les obligacions derivades d'aquesta llei, mitjançant un perfil professional específic que s'ha d'incorporar als equips de serveis socials bàsics.

Disposicions finals

Primera. Extinció del deute en situacions de sobreendeutament

1. La resolució del procediment de mediació a què fa referència el capítol I del títol II ha de determinar l'extinció del deute en els termes que estableixi la legislació civil de Catalunya.

2. El Govern ha d'iniciar la tramitació d'una modificació de la legislació civil per a reforçar la protecció dels consumidors en els processos d'execució derivats de situacions de sobreendeutament, incloent-hi, si escau, els mecanismes d'extinció del deute.

Segona. Municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada

1. Mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge, als efectes de les prescripcions establertes per aquesta llei, del tanteig i retracte regulat pel Decret Llei 1/2015 i de l'aplicació de l'impost sobre els habitatges buits creat per la Llei 14/2015, els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada és el que figura a l'annex.

2. L'actualització continuada de la relació de municipis a què fa referència l'apartat 1 es pot fer d'ofici, mitjançant una ordre del conseller del departament competent en matèria d'habitatge, amb l'audiència prèvia dels municipis afectats, o a petició dels municipis que acreditin que compleixen els requisits per a ésser incorporats a la relació, tenint en compte les situacions d'exclusió residencial dels municipis.

Tercera. Modificació de la Llei 18/2007

1. Es modifiquen els apartats 1, 2, 3 de l'article 118 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera següent:

«1. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de 90.001 a 900.000 euros.

»2. Les infraccions greus se sancionen amb una multa de 9.001 a 90.000 euros.

»3. Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de 3.000 a 9.000 euros.»

2. S'elimina l'apartat 4 de l'article 118 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i els apartats 5, 6 i 7 passen a ésser, respectivament, els apartats 4, 5 i 6.

3. S'afegeixen tres noves lletres, la *k*, la *l* i la *m*, a l'article 124.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«k) No sotmetre's al procediment de mediació en els casos en què sigui legalment preceptiu, en situacions de sobreendeutament o en què persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial puguin quedar sense habitatge.

»l) No presentar una demanda d'execució hipotecària, o no comunicar la voluntat de presentar-la, o no exercir una acció de desnonament, en els casos establerts per la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.»

»m) No oferir el real·lotjament que determina la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, o oferir-lo incomplint les condicions que estableix la mateixa llei.»

Quarta. Ocupació d'habitatges sense títol habilitant

1. Les resolucions d'adjudicació de les administracions públiques d'habitatges que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques, en el cas que estiguin ocupats sense títol habilitant, han d'atendre als criteris determinats pel Govern mitjançant un reglament, tenint en compte les situacions d'emergència econòmica i social que s'han de satisfer. Mentre no s'aprovi el reglament, aquests criteris han d'ésser determinats per les mesures de valoració de situacions d'emergències socials i econòmiques, en el marc de llur normativa reguladora.

2. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges, a proposta de les mesures de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials, han de tenir en compte les situacions de convivència veïnal. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.

3. L'ocupació d'habitatges sense títol habilitant que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques no dona preferència per a l'accés als habitatges d'aquest mateix parc públic o gestionat per administracions públiques.

4. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges són immediatament executives. Si les resolucions no es poden executar perquè l'habitatge està ocupat il·legalment, l'administració o l'ajuntament competent pot utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius, a l'efecte de protegir el dret de les persones en situació d'exclusió residencial a les quals s'ha atorgat el dret d'ocupar l'habitatge.

5. El Govern ha d'aprovar el reglament a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un any de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Cinquena. Pròrroga de les mesures fixades per l'article 17

El Govern pot prorrogar el termini fixat per l'article 17, per un període màxim de tres anys, si en finir el termini es mantenen les condicions d'emergència social que justifiquen les mesures establertes pel dit article.

Sisena. Criteris de regulació dels arrendaments urbans

El Govern ha d'aprovar els criteris d'acord amb els quals s'han de regular els arrendaments urbans a Catalunya i, en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un projecte de llei que tingui com a objecte facilitar l'accés a l'habitatge, amb la modalitat de lloguer, garantint la seguretat i l'estabilitat de la relació contractual, i adoptant mesures que contribueixin a evitar increments de les rendes desproporcionades. La nova regulació ha d'incloure la durada dels contractes, les causes de resolució, les cessions i subrogacions, els drets d'adquisició

preferent, les causes de suspensió i d'extinció, els dipòsits i altres garanties i els supòsits de preus de lloguer abusiu.

Setena. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 13 de desembre de 2016

La secretària de la Comissió, Sonia Sierra Infante; el president de la Comissió, Joan Garriga Quadres

ESMENES RESERVADES PER A DEFENSAR EN EL PLE

Esmena 2

GP de Ciutadans (1)

De modificació de l'apartat 1.1. de l'article 1 que quedaria redactat de la següent manera

«Article 1. Objecte

1.1. L'objecte d'aquesta Llei és l'adopció de mesures en matèria de protecció del dret a l'habitatge i serveis socials, així com la regulació dels serveis i les prestacions públiques destinades a les persones físiques residents a Catalunya que es troben en situació o en risc d'exclusió residencial.»

Esmena 6

GP de Catalunya Sí que es Pot, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent (3)

D'addició d'una nova lletra i a l'article 2

«i) suficiència de recursos públics: els pressupostos de la Generalitat han de contenir les previsions necessàries per garantir l'efectivitat de les mesures de reallotjament o d'ajuda, mitjançant partides ampliables en funció de les necessitats reals.»

Esmena 13

GP de Ciutadans (2)

De modificació de l'article 4 que quedaria redactat de la següent manera

«Article 4. Definicions

a) Situació de sobreendeutament: segons al previst a la normativa concursal aplicable, és la impossibilitat actual o imminent de fer front als seus deutes derivats de manera regular amb el seu patrimoni actual i futur.

b) Persona sobreendeutada: Persona física que es troba en situació de sobreendeutament, com a deutor principal o de manera solidària, avalador o fiador, com a conseqüència d'una o diverses relacions de consum. c) Relació de consum: La que es defineix a l'article 111-2.m) de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

d) Habitatge habitual: Habitatge en el qual resideixen les persones amb caràcter permanent i continuat. Només pot haver-hi un habitatge habitual simultani per a cada unitat de convivència. L'acreditació de l'habitatge habitual es pot fer amb l'empadronament, la declaració de la renda, la inclusió en el cens electoral o qualsevol altre document acreditatiu del domicili principal que indubidament acrediti el caràcter permanent i continuat de l'habitatge i la inexistència de dret d'ús sobre qualsevol altre habitatge.

e) Risc d'exclusió residencial: Situació econòmica personal que impossibilita transitòria o continuadament l'accés a l'ús d'un habitatge mitjançant els mecanismes de lliure mercat. Es presumeix que una persona es troba en risc d'exclusió

residencial quan estigui en la situació prevista a l'apartat 10 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol.

f) Situació d'exclusió residencial: Les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és el seu habitatge i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per aconseguir un habitatge digne i adequat, amb un nivell d'ingressos inferiors a l'indicat a l'apartat anterior.

g) Bona fe de la persona deutora: La bona fe de la persona sobreendeutada es presumeix quan la situació es deguda a causes no imputables a la mateixa. La determinació de l'eventual concurs de creditors com a culpable comportarà la pèrdua de qualsevol benefici o prestació previst en aquesta llei.

h) Estudi d'orientació: Estudi basat en l'anàlisi dels elements actuals i futurs que determinen l'actiu i el passiu de la persona sobreendeutada, així com la seva situació personal i familiar, en què es tindrà en compte el patrimoni, els ingressos econòmics i les condicions socials.

i) Pla de viabilitat i proposta d'acord extrajudicial de pagaments: segons el previst a la normativa concursal aplicable, un programa integral i econòmic respecte al passiu, per donar compliment a les obligacions de crèdit de la persona sobreendeutada, que té per objecte restablir la solidesa econòmica de la persona sobreendeutada, amb l'adopció de mesures de reorganització, reestructuració, períodes d'espera, quitances o condonació dels deutes i de les despeses.»

Esmena 16

GP de Ciutadans (3)

De modificació de l'article 5

«Article 5. Creació

Es crea la Comissió d'Habitatge i Assistència davant Situacions d'Emergència Social, que té per objecte vigilar i avaluar l'actuació de les administracions públiques catalanes en la provisió de serveis i prestacions i l'aplicació de les mesures d'acció protectora recollides en aquesta Llei, amb la participació de persones i entitats sense ànim de lucre representatives d'interessos afectats.»

Esmena 17

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent (1)

De supressió de les lletres h i j de l'article 7 punt 1

«Article 7. Composició

7.1. Cada secció territorial de la Comissió té la composició següent:

a) una persona representant del departament competent en matèria d'habitatge, que n'exerceix la presidència.

b) una persona representant del departament competent en matèria de consum.

c) una persona representant del departament competent en matèria d'economia.

d) una persona representant del departament competent en matèria de justícia.

e) una persona representant del departament competent en matèria de serveis socials.

f) dues persones representants de les entitats associatives municipalistes més representatives.

g) una persona representant de les organitzacions de persones consumidores, escollida pel Consell de Persones Consumidores de Catalunya.

~~h) una persona representant de les entitats financeres i de crèdit.~~

i) una persona representant del Consell de Col·legis d'Advocats de Catalunya.

~~j) una persona representant del Consell del Col·legi Territorial d'Administradors de Finques de Catalunya o del Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, nomenada per la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge.~~

k) dues persones representants de les organitzacions sindicals més representatives.

j) tres persones representants de les entitats del tercer sector social de Catalunya, que desenvolupen la seva activitat en defensa de les persones i de les situacions de vulnerabilitat social en defensa d'un habitatge digne, nomenades per la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge.»

Esmena 18

GP del Partit Popular de Catalunya (1)

De modificació de la lletra h de l'apartat 1, de l'article 7

«h) *dos persones representants de les entitats financeres i de crèdit.*»

Esmena 20

GP del Partit Popular de Catalunya (2)

De modificació de la lletra k de l'apartat 1, de l'article 7

«k) dues persones representants *dels principals agents econòmics i sindicals.*»

Esmena 21

GP de Ciutadans (4)

De modificació de l'article 8 que quedaria redactat de la següent manera

«Article 8. Funcions

Les funcions de la Comissió són:

a) *intervenir com a òrgan d'avaluació i supervisió dels serveis i prestacions previstos en aquesta llei.*

b) *col·laborar en l'establiment de criteris comuns en l'actuació de les administracions públiques catalanes en l'elaboració dels informes de serveis socials, estudis d'orientació, plans de pagament i viabilitat patrimonial.*

c) *informar i assessorar a les administracions públiques catalanes amb relació amb les prestacions i serveis previstos en aquesta llei.*

d) *proposar, si escau, un pla de pagaments que sigui aportat a la mediació concursal prevista a la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social.*

e) *denunciar a les autoritats competents situacions o clàusules contractuals que puguin resultar abusives o contràries a la llei, incloses les detallades a l'article 251.6.4 del Codi de consum de Catalunya.*

f) *aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones a tots els nivells i a totes les etapes de les actuacions que es duguin a terme per a la protecció del dret d'habitatge de les persones que es troben en situació o en risc d'exclusió residencial.*»

Esmena 22

GP de Ciutadans (5)

De modificació de l'article 10 que quedaria redactat de la següent manera

«Article 10. Mediació en l'àmbit del consum

10.1. *En el cas de persones consumidores que es trobin o es puguin trobar en una situació de sobreendeutament, les mateixes podran instar un procediment de mediació amb l'objectiu d'assolir un acord extrajudicial de pagament o qualsevol tipus d'acord que tingui la intenció de satisfer els interessos del deutor i els seus creditors.*

10.2. *El que disposa l'apartat anterior no serà aplicable en els casos en què existeixi un procediment judicial concursal i/o una mediació segons el previst en la normativa relativa als acords extrajudicials de pagament i/o mediació concursal.*»

Esmena 23

GP del Partit Popular de Catalunya (3)

D'addició de l'apartat 1, de l'article 12

«12.1 El procediment *de mediació és voluntari per a les parts i s'inicia a sol·licitud de la persones deutora i/o de l'entitat creditora.*»

Esmena 27

GP de Ciutadans (8)

De modificació de apartat 6 de l'article 16 que quedaria redactat de la següent manera

«16.6. *L'import de l'expropiació temporal es determinarà mitjançant l'acord de les parts, atenent als criteris de valoració objectiva corresponents; en cas de manca d'acord, s'iniciarà l'expedient de just preu, que fixarà el Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. En tot cas, en la determinació de l'import s'haurà de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, a l'efecte de garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, tal com estableix l'article 30 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre.*»

Esmena 28

GP de Ciutadans (9)

De modificació de apartat 9 de l'article 16 que quedaria redactat de la següent manera

«16.9. *El pagament del just preu es podrà realitzar segons l'acord de les parts: (i) de forma fraccionada, en períodes mensuals, (ii) de manera anticipada.*»

Esmena 31

GP del Partit Popular de Catalunya (4)

D'addició a la lletra *b*, de l'apartat 2, de l'article 17

«b) *L'execució hipotecària o el desnonament per impagament de les rendes de lloguers, sempre que aquesta execució o impagament generi una situació d'exclusió residencial per a les persones afectades d'acord amb el que estableix l'article 4.f d'aquesta Llei.*»

Esmena 33

GP de Ciutadans (11)

De modificació de apartat 3 de l'article 17 que quedaria redactat de la següent manera

«17.3. *Els serveis socials de les diferents administracions públiques de Catalunya estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants de l'habitatge que es trobin en les condicions de l'apartat primer d'aquest article un reallotjament en un habitatge de la seva titularitat o del que disposin d'ús, en règim de lloguer i per un termini màxim de tres anys.*»

Esmena 35

GP del Partit Popular de Catalunya (5)

De modificació de l'apartat 3, de l'article 17

«17.3 *Estan obligats, com a última mesura, a oferir un reallotjament en un habitatge de la seva propietat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys per a la finalitat descrita en aquest article:*

a) Les administracions públiques catalanes, disposant dels habitatges buits de la seva titularitat.

b) Els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagaments de rendes de lloguer descrits a l'apartat anterior, i que a la vegada, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges

inscrits, o susceptibles de ser-ho, en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o siguin persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en aquell Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.»

Esmena 36

GP del Partit Popular de Catalunya (6)

De modificació de la lletra b, de l'apartat 4, de l'article 17

«b) L'habitatge alternatiu ha de trobar-se en un indret que no perjudiqui greument la situació familiar i laboral de les persones afectades. La direcció general d'habitatge haurà de validar l'habitatge proposat, en diàleg amb les entitats afectades i els serveis socials.»

Esmena 40

GP de Ciutadans (12)

De modificació de apartat 4 de l'article 18 que quedaria redactat de la següent manera

«18.4. L'import de l'expropiació temporal es determinarà per acord de les parts, atenent als criteris de valoració objectius i, en cas de manca d'acord, s'iniciarà l'expedient de just preu que fixarà el Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. En tot cas, en la determinació de l'import, s'haurà de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, a l'efecte de garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, tal com estableix l'article 30 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre.»

Esmena 42

GP de Catalunya Sí que es Pot, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent (12)

D'addició d'un nou article 20

«Article 20. Protecció de l'accés efectiu a l'habitatge i lloguer abusiu

20.1. Es considerarà com a «lloguer abusiu» el lloguer d'una finca urbana destinada a habitatge habitual que suposi per a l'arrendatari un esforç econòmic superior al 30% dels ingressos de les llars del municipi on s'ubica, sempre i quan aquest habitatge hagi estat inscrit –o sigui susceptible d'inscripció– en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o es trobi en una àrea de tanteig i retracte dels apartats 1 i 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

20.2. També es considerarà abusiu el lloguer realitzat en les condicions esmentades en l'article precedent sempre que sigui concertat, directament o indirectament, per grans tenidors d'habitatges inscrits o susceptibles d'inscripció al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb independència que el contracte de lloguer es refereixi a un d'aquests habitatges.

20.3. Les anteriors previsions s'aplicaran igualment als habitatges que siguin propietat de fons de titulació d'actius, i en els casos de transmissions d'accions o participacions de societats mercantils dedicades majoritàriament a la promoció o gestió de patrimonis immobiliaris.

20.4. Als municipis de més de 50.000 habitants, el Ple Municipal podrà aprovar una delimitació d'àrees per a l'aplicació del percentatge esmentat al primer article, quan les diferències entre els ingressos mitjans de les llars d'aquell terme així ho justifiquin.

20.5. Els conceptes continguts en els precedents articles s'han d'entendre definits o delimitats en els termes que resulten de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, de

la Llei 24/2015 de Mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de la Llei d'imposició sobre habitatges buits i demés legislació aplicable en els àmbits de la protecció dels drets dels usuaris en matèria d'habitatge.

20.6. La concertació de lloguers abusius es considerarà una infracció greu i serà susceptible, per tant, de denúncia i sanció administrativa.»

Esmena 45

GP del Partit Popular de Catalunya (8)

D'addició d'una nova disposició addicional primera bis

«Disposició addicional primera bis. Fons de rescat per a combatre el risc d'exclusió residencial

1. El Govern de la Generalitat ha de crear un Fons de rescat per a combatre el risc d'exclusió residencial, amb el que l'administració de la Generalitat podrà ajudar de forma puntual a les persones en risc a fer front al pagament mensual del crèdit hipotecari o les rendes de lloguer.

2. Les ajudes del Fons de rescat tindran una durada màxima d'un any i estaran condicionades al seguiment d'un pla d'inclusió determinat pels serveis socials i laborals. L'objectiu d'aquestes ajudes és contribuir a superar una situació concreta de dificultat econòmica i financera i proporcionar les eines perquè les persones afectades puguin superar la situació de dificultat de forma permanent.

3. El Fons de rescat es materialitzarà amb la concessió d'ajudes a fons perduts o la concessió de préstecs a retornar en condicions adequades a la situació de les famílies.

4. El Fons es nodreix de les dotacions pressupostàries contingudes a la llei de pressupostos de la Generalitat.

5. El Govern, dins de les disponibilitats pressupostàries, constituirà aquest fons l'any 2017 amb una dotació mínima de 10 milions d'euros.»

Esmena 49

GP del Partit Popular de Catalunya (12)

D'addició d'una nova disposició addicional primera sixties

«Disposició addicional sixties. Informes reformes normatives

A fi de reforçar el dret i l'accés a l'habitatge de tots els catalans, el Govern presentarà al Parlament en el termini de sis mesos un informe sobre les reformes normatives necessàries per:

a) Reforçar la seguretat jurídica immobiliària a Catalunya.

b) Augmentar l'oferta d'immobles.

c) Rebaixar els preus del sòl i els impostos que dificulten l'accés a l'habitatge.

d) Dificultar els usos no residencials i les grans especulacions sobre el parc immoble català.»

Esmena 52

GP de Ciutadans (13)

De supressió i modificació de la disposició addicional sisena l'article 18 que quedaria redactat de la següent manera

«Disposició addicional sisena. Recollida i tractament de dades de caràcter personal

A l'efecte de garantir el dret a l'habitatge i als subministraments bàsics d'aigua potable, d'electricitat i de gas, les administracions públiques que, a l'empara d'aquesta Llei i de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, hagin d'adoptar mesures per atendre els supòsits d'exclusió residencial i de pobresa energètica, poden recollir i tractar totes les dades de caràcter personal que siguin necessàries i adequades, sen-

se que calgui obtenir el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades.

Amb la mateixa finalitat, *els poders públics que per raó de l'exercici de les seves competències tinguin coneixement de situacions d'exclusió residencial i de pobresa energètica les persones jurídiques que, com a propietàries d'habitatges, com a titulars de crèdits personals o hipotecaris o com a comercialitzadores dels subministraments bàsics estan obligades per aquesta Llei i per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, han de comunicar als serveis socials municipals competents les dades personals mínimes necessàries que aquests els requereixin per tal que puguin atendre i, si escau, evitar els casos d'exclusió residencial o pobresa energètica conforme a les previsions d'aquesta Llei, sense que calgui el consentiment de la persona afectada per a la comunicació d'aquestes dades. També estan obligats a aquesta comunicació els poders públics que per raó de l'exercici de les seves competències tinguin coneixement de situacions d'exclusió residencial i de pobresa energètica.»*

Esmena 55

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (6)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 12 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 12

«4. En garantia d'interessos supralocals, a més de les reserves de sòl que la legislació urbanística estableix com a mínimes, el Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir reserves de sòl més àmplies destinades als habitatges a què fa referència l'apartat 3.b, en l'àmbit d'un o més municipis, i pot incidir en llur repartiment entre aquests, d'una manera equilibrada i no segregada, d'acord amb els ajuntaments afectats.»

Esmena 56

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (7)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 12 punt 5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

«5. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles d'ésser declarades pel mateix Pla o bé pels plans locals d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 42.6. Per a la determinació d'aquestes àrees, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha de tenir en compte els criteris següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona.»

Esmena 57

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (8)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 12 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'addiciona un nou apartat 6 a l'article 12 amb el següent text:

«12.6 En les àrees a què fa referència l'apartat 5, s'han d'establir programes d'inspecció dels edificis residencials per a detectar l'existència d'habitatges desocupats i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42.»

Esmena 58

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (9)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 12 punt 10 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Es modifica el punt 10 de l'article 12, amb el següent text:

«12.10 El Govern ha d'establir una línia de finançament específica, en forma de memòria econòmica, que asseguri i concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla territorial sectorial d'habitatge.»

Esmena 59

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (10)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'addiciona un nou apartat 7 a l'article 14, amb el següent text:

«14.7. En els municipis que es trobin en alguna de les àrees delimitades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a susceptibles d'ésser-hi declarats àmbits de demanda residencial forta i acreditada, els plans locals d'habitatge poden contenir aquesta declaració, als efectes de l'aplicació del que estableix l'article 42.6»

Esmena 60

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (11)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'addicionen uns nous apartats 2 i 4 a l'article 17, amb el següent text:

«17.2 La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial que estableix la legislació urbanística, com a regla general, ha d'ésser uniforme per a tots els àmbits d'actuació 7 en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria social d'habitatge del pla urbanístic corresponent o en un document equivalent, se n'han d'explicitar les raons i s'ha d'acreditar que no hi ha una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es genera segregació espacial. S'ha de procurar que l'habitatge amb protecció oficial es barregi amb el lliure i que ambdós tipus d'habitatge coexisteixin en el territori

17.4 El Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb les necessitats detectades, i atès l'escàs potencial de creixement en sòl urbanitzable o en sòl urbà no consolidat, ha d'establir àmbits territorials concrets, municipals o supramunicipals, en els quals s'hagi de qualificar sòl urbà consolidat amb destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, i ha d'establir els criteris quantitatius per a determinar la reserva sobre el sostre destinada a habitatges amb protecció oficial, per a qualsevol règim de sòl.»

Esmena 61

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (12)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'addicionen uns nous apartats 6 i 7 a l'article 42, amb el següent text:

«42.6 Un cop posades a disposició dels propietaris totes les mesures de foment que estableixen els apartats anteriors, en els àmbits declarats com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, l'administració pot declarar l'incompliment de

la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge. La declaració de l'incompliment s'ha de fer per mitjà d'un expedient contradictori, d'acord amb el que estableix la normativa de procediment administratiu, en el qual cal detallar les vies de foment específiques que s'hagin posat a disposició de la propietat per a facilitar-li el lloguer de l'habitatge. En l'acord de declaració també s'ha d'advertir que en el moment en que l'habitatge compleixi 2 anys desocupat, si no s'ha corregit la situació de desocupació, per causa imputable a la propietat, l'administració pot expropiar temporalment l'usdefruit de l'habitatge, per un període no superior a cinc anys, per llogar-lo a tercers.

42.7 El procediment d'expropiació temporal de l'usdefruit a què fa referència l'apartat 6 s'ha d'ajustar al que estableixen la legislació urbanística i la legislació d'expropiació forçosa. En la 8 determinació del preu just de l'expropiació s'han de deduir les despeses assumides per l'administració en la gestió i en les eventuals obres de millora executades en l'habitatge. La resolució que posi fi al procediment ha de determinar la manera en què els propietaris poden recuperar l'ús de l'habitatge un cop transcorregut el termini de l'expropiació temporal.»

Esmena 62

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (13)

D'addició d'una nova disposició addicional de modificació de l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

S'addicionen uns nous apartats 2, 3 i 4 a l'article 79, amb el següent text:

«2. En el cas d'habitatges amb protecció oficial construïts en sòl públic i en sòl qualificat per a ésser destinat a protecció oficial, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans d'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys. Aquests habitatges resten vinculats al règim jurídic que estableix l'article 78, d'acord amb la qualificació del sòl.

3. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans d'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys.

4. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors no han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, el termini de qualificació ha d'ésser de trenta anys.»

Esmena 63

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent, GP de Catalunya Sí que es Pot (14)

D'addició d'una nova disposició addicional de supressió de la Disposició transitòria novena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

«Termini de protecció

Mentre no s'aprovi el reglament que desplegui el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, el termini de qualificació dels habitatges que es qualifiquin provisionalment a partir de la data d'entrada en vigor d'aquesta llei és de trenta anys o el que estableixi la reglamentació vigent en matèria d'ajuts i finançament per a la promoció. El termini es compta a partir de la data de qualificació definitiva.»

Esmena 64

GP de Ciutadans (14)

De supressió de tota la disposició final primera

Esmena 66

GP del Partit Popular de Catalunya (13)

D'addició d'una nova disposició final sisena

«Disposició final sisena. Desenvolupament reglamentari

S'habilita al Govern de la Generalitat, perquè en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, realitzi el seu desenvolupament reglamentari.»

Esmena 68

GP de Catalunya Sí que es Pot, GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent (14)

D'addició d'un nou municipi a l'annex

«Balsareny»

Projecte de llei d'universalització de l'assistència sanitària

200-00018/11

PRÒRROGA DEL TERMINI PER A PROPOSAR COMPAREIXENCES

Sol·licitud: GP JS; GP C's; GP PPC (reg. 45279; 45335; 45644).

Pròrroga: atesa la tramitació d'urgència acordada, 1 dia hàbil; última.

Finiment del termini: 19.12.2016; 12:00 h.

3.01.02. Proposicions de llei

Proposició de llei de creació de la comarca del Lluçanès

202-00045/11

TERMINI DE PRESENTACIÓ D'ESMENES A LA TOTALITAT

Termini: 10 dies hàbils (del 16.12.2016 al 30.12.2016).

Finiment del termini: 16.01.2017; 12:00 h.

Acord: Mesa del Parlament, 13.12.2016.

3.10. Procediments que es clouen amb l'adopció de resolucions

3.10.20. Altres eleccions i propostes de nomenament o de conformitat

Proposta de designació de candidats per a l'elecció de magistrats del Tribunal Constitucional

284-00013/11

AMPLIACIÓ DEL TERMINI DE PRESENTACIÓ DE CANDIDATS

Finiment del termini: 13.01.2017; 14:00 h.

Acord: Mesa del Parlament, 13.12.2016.
