

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 65 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

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 en el 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, 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

un instrument clau per a assolir els objectius d'aquesta llei. D'una banda, perquè permet ampliar el nombre d'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 alimentació, vestit i habitatge, i a una millora continuada de les 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'habitat, millorar l'habitat 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 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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, d'acord amb l'accepció esmentada, ni dels recursos econòmics necessaris per a 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 matèria d'habitatge i de polítiques públiques.

Les mesures regulades per aquesta llei tenen per objecte la protecció de les persones i unitats familiars en 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 divuit 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 que estan 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 real·lotjament, en determinats supòsits, de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

CVE-DOGC-A-16362088-2016

- 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-ne la solidesa econòmica, 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 a 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.

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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 homes, 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 regulats 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 voluntari de mediació

1. El procediment voluntari 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

comú.

3. El procediment de mediació s'inicia a sol·licitud del deutor o de l'entitat creditora.
4. 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.
5. El procediment es fa, preferentment, per mitjans electrònics.

Article 12. 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 13. 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.

CVE-DOGC-A-16362088-2016

- 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 14. 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 l'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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

Article 15. 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 en el 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 en el 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 preu just, 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 preu just 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 16. Obligació de reallotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial**

1. S'estableix un sistema transitori i excepcional per a reallotjar 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.

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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 reallotjament 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 titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

4. L'obligació de reallotjament 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 reallotjament 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 reallotjament 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, o que s'hagi notificat la voluntat de presentar-la, en els casos a què fa referència l'apartat 2.b.

e) L'ofertament de reallotjament 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'ofertament de reallotjament, 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 17. 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, està sotmesa 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 en el 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

15.2. 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 d'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 reallotjament.

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 preu just 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 18. 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 reallotjament 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 reallotjament 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 reallotjament 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 en 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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 prescripcions 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'Il·lustre 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 en el 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. Seccions territorials de la Comissió en municipis de gran població

1. En els municipis de gran població es pot crear una secció territorial de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social, d'acord amb el que disposa l'article 6.3.
2. La secció territorial 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 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 en el 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, amb la incorporació als equips de serveis socials bàsics d'un perfil professional específic.

Disposicions finals

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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 són els que figuren en la llista de 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. *S'afegeix un nou apartat, el 6, a l'article 12 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:*

«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.»

2. Es modifiquen els apartats 1, 2, 3 i 4 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.

»4. Per a complir el principi de proporcionalitat de les sancions establert per l'article 117, l'òrgan competent per a sancionar, si es justifica suficientment en l'expedient, pot sancionar les infraccions molt greus i les greus d'acord amb els trams de les multes previstes per a les greus i les lleus, respectivament, sense que això suposi alterar la qualificació de la gravetat de la infracció.»

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 reallotjament 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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

d'ésser determinats per les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, en el marc de llur normativa reguladora.

2. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, 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 16

El Govern pot prorrogar el termini fixat per l'article 16, 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.

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

1. Abrera
2. Agramunt
3. Alcanar
4. Alcarràs
5. Alcoletge
6. Aldea, l'
7. Alella
8. Alguaire
9. Almacelles

CVE-DOGC-A-16362088-2016

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

CVE-DOGC-A-16362088-2016

47. Canovelles
48. Cardedeu
49. Cardona
50. Castellar del Vallès
51. Castellbisbal
52. Castelldefels
53. Castelló d'Empúries
54. Castell-Platja d'Aro
55. Castelvell del Camp
56. Centelles
57. Cerdanyola del Vallès
58. Cervelló
59. Cervera
60. Constantí
61. Corbera de Llobregat
62. Cornellà de Llobregat
63. Cornellà del Terri
64. Cubelles
65. Cunit
66. Escala, l'
67. Esparreguera
68. Esplugues de Llobregat
69. Falset
70. Figueres
71. Flix
72. Fondarella
73. Fornells de la Selva
74. Franqueses del Vallès, les
75. Gadesa
76. Garriga, la
77. Gavà
78. Gelida
79. Girona
80. Gironella
81. Golmés
82. Granollers
83. Guissona

CVE-DOGC-A-16362088-2016

84. Gurb
85. Hospitalet de Llobregat, l'
86. Igualada
87. Llagosta, la
88. Llagostera
89. Llançà
90. Lleida
91. Lliçà d'Amunt
92. Lliçà de Vall
93. Llinars del Vallès
94. Lloret de Mar
95. Malgrat de Mar
96. Manlleu
97. Manresa
98. Martorell
99. Martorelles
100. Masies de Voltregà, les
101. Masnou, el
102. Matadepera
103. Mataró
104. Miralcamp
105. Molins de Rei
106. Mollerussa
107. Mollet del Vallès
108. Montblanc
109. Montcada i Reixac
110. Montgat
111. Montmeló
112. Montornès del Vallès
113. Mont-ras
114. Mont-roig del Camp
115. Móra d'Ebre
116. Móra la Nova
117. Navàs
118. Òdena
119. Olesa de Montserrat
120. Olot

CVE-DOGC-A-16362088-2016

121. Palafolls
122. Palafrugell
123. Palamós
124. Palau d'Anglesola, el
125. Palau-solità i Plegamans
126. Pallaresos, els
127. Pallejà
128. Palma de Cervelló, la
129. Papiol, el
130. Parets del Vallès
131. Perelló, el
132. Piera
133. Pineda de Mar
134. Pobla de Segur, la
135. Polinyà
136. Pont de Suert, el
137. Ponts
138. Porqueres
139. Prat de Llobregat, el
140. Premià de Dalt
141. Premià de Mar
142. Puigcerdà
143. Reus
144. Ripoll
145. Ripollet
146. Roca del Vallès, la
147. Roda de Berà
148. Roquetes
149. Roses
150. Rubí
151. Sabadell
152. Sallent
153. Salou
154. Salt
155. Sant Adrià de Besòs
156. Sant Andreu de la Barca
157. Sant Andreu de Llavaneres

CVE-DOGC-A-16362088-2016

158. Sant Boi de Llobregat
159. Sant Carles de la Ràpita
160. Sant Celoni
161. Sant Climent de Llobregat
162. Sant Cugat del Vallès
163. Sant Esteve Sesrovires
164. Sant Feliu de Guíxols
165. Sant Feliu de Llobregat
166. Sant Fost de Campsentelles
167. Sant Fruitós de Bages
168. Sant Gregori
169. Sant Joan de les Abadesses
170. Sant Joan de Vilatorrada
171. Sant Joan Despí
172. Sant Joan les Fonts
173. Sant Julià de Ramis
174. Sant Just Desvern
175. Sant Pere de Ribes
176. Sant Pol de Mar
177. Sant Quirze del Vallès
178. Sant Sadurní d'Anoia
179. Sant Vicenç de Castellet
180. Sant Vicenç de Montalt
181. Sant Vicenç dels Horts
182. Santa Bàrbara
183. Santa Coloma de Cervelló
184. Santa Coloma de Farners
185. Santa Coloma de Gramenet
186. Santa Coloma de Queralt
187. Santa Cristina d'Aro
188. Santa Eugènia de Berga
189. Santa Llogaia d'Àlguema
190. Santa Margarida de Montbui
191. Santa Margarida i els Monjos
192. Santa Perpètua de Mogoda
193. Santa Susanna
194. Sarrià de Ter

CVE-DOGC-A-16362088-2016

195. Selva del Camp, la
196. Sénia, la
197. Sentmenat
198. Seu d'Urgell, la
199. Sitges
200. Solsona
201. Sort
202. Súria
203. Tarragona
204. Tàrrrega
205. Teià
206. Terrassa
207. Tiana
208. Tona
209. Tordera
210. Torelló
211. Torredembarra
212. Torrelles de Llobregat
213. Torroella de Montgrí
214. Tortosa
215. Tossa de Mar
216. Tremp
217. Ulldecona
218. Vallirana
219. Valls
220. Vendrell, el
221. Vic
222. Vielha e Mijaran
223. Vilablareix
224. Viladecans
225. Viladecavalls
226. Vilafant
227. Vilafranca del Penedès
228. Vilagrassa
229. Vilamalla
230. Vilanova del Camí
231. Vilanova i la Geltrú

CVE-DOGC-A-16362088-2016

232. Vila-seca

233. Vilassar de Dalt

234. Vilassar de Mar

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 23 de desembre de 2016

Carles Puigdemont i Casamajó

President de la Generalitat de Catalunya

Meritxell Borràs i Solé

Consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge

(16.362.088)