

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

9725 *Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

PREÁMBULO

I

Cataluña es, entre las comunidades autónomas del Estado español, una de las más afectadas por la crisis económica. Según el Instituto de Estadística de Cataluña, más de 200.000 hogares tienen a todos sus miembros en paro, y 95.000 de estos hogares no perciben ingreso alguno.

Esta situación de emergencia social es especialmente grave en el ámbito de la vivienda. Y el sobreendeudamiento hipotecario es, de hecho, una de las problemáticas más agudas. Cataluña se ha convertido en una de las comunidades autónomas con mayor número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2008 y 2013 se iniciaron en Cataluña 98.040 procedimientos de ejecuciones hipotecarias. En muchos casos, estos procedimientos conllevan no solamente la pérdida de la vivienda habitual, sino también la adquisición de una deuda exorbitante con las entidades financieras. A la problemática de las ejecuciones hipotecarias se añaden las dificultades para afrontar el pago del alquiler: según datos judiciales, un 67% de los 16.008 desahucios que se produjeron en 2013 en Cataluña estuvieron relacionados con el impago del alquiler.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población. Desde 2008, la luz ha subido un 60% y el agua un promedio del 66%. El Síndic de Greuges, en el Informe sobre la pobreza energética en Cataluña, de octubre de 2013, documenta los impactos sociales, sanitarios y medioambientales de la pobreza energética, y denuncia el sobreesfuerzo que implica la acumulación de deudas vinculadas al pago de facturas del hogar. El mismo informe recuerda que, según la Encuesta de condiciones de vida correspondiente a 2011, en Cataluña hay 193.000 hogares –un 6,9% del total– que no pueden asumir el gasto de mantener la vivienda a una temperatura adecuada.

Según datos de la Asociación Española de Ciencias Ambientales, solamente en el Área Metropolitana de Barcelona se ha pasado de 27.359 expedientes de suspensión del suministro de agua en 2011 a 72.039 en 2012. Las dificultades para afrontar el pago de la vivienda y la pobreza energética conllevan, incluso, la pérdida de vidas humanas. Además, el informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» evidenciava las consecuencias en la salud y en la infancia.

El empeoramiento de esta situación de emergencia social y la escasez de las ayudas que reciben las personas afectadas contrastan con los ingentes beneficios obtenidos por entidades financieras y empresas de suministros. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español –Santander, BBVA, CaixaBank, Popular y Sabadell– cerraron

el año 2013 con un beneficio de 7.674 millones de euros. Cabe recordar, asimismo, que desde el inicio de la crisis las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras. El informe «Emergencia habitacional en el Estado español», del Observatorio DESC y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), ponía de manifiesto que algunas de las entidades que más desahucian son precisamente las que han concentrado la mayor parte de ayudas públicas. El Departamento de Territorio y Sostenibilidad ha cifrado en 80.000 los pisos nuevos sin estrenar que quedan vacíos en Cataluña.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante los tres primeros trimestres de 2013, el oligopolio eléctrico que opera en el Estado español (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON España y EDP) obtuvo un beneficio de 7.638 millones de euros, el doble que el de las eléctricas europeas. La principal empresa distribuidora de luz en Cataluña, Endesa, declaró un beneficio de 1.879 de millones de euros en el año 2013.

II

La falta de satisfacción de necesidades de vivienda y energéticas básicas contradice numerosos compromisos internacionales asumidos por el Estado español y por la Generalidad de Cataluña.

En congruencia con la Declaración universal de los derechos humanos, el artículo 11 del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

Según la Observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas al PIDESC, el contenido del derecho a la vivienda comprende el acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable y a energía para la cocina, la calefacción y la luz, y el derecho al agua y al saneamiento son reconocidos por la Observación general número 15, mientras que la Observación general número 7 incorpora como contenido del derecho a la vivienda la protección contra los desahucios forzosos y la obligación de los poderes públicos a garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

Estos derechos específicos generan diferentes tipos de obligaciones para las administraciones públicas. En este sentido, la Observación general número 3 afirma que deben realizar todos los esfuerzos, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarlos no solamente ante la Administración, sino también ante los abusos que puedan cometer particulares.

Muchos de estos derechos y de estas obligaciones están amparados también por la Constitución española y por el Estatuto de autonomía de Cataluña.

La Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos a impedir la especulación (artículo 47), impone también a los poderes públicos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial (artículo 33) y subordina toda la riqueza, sea cual sea su titularidad, al interés general (artículo 128). Esta obligación es especialmente relevante en el caso de las entidades financieras y empresas que prestan servicios económicos de interés general, sobre todo si han sido beneficiarias de ayudas y subvenciones de carácter público.

Asimismo, el artículo 5 del Estatuto dispone que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltratos, como las que, «de facto», conllevan la falta de una vivienda digna, el sobreendeudamiento o la imposibilidad de acceso a suministros básicos de agua, luz y gas. El artículo 30, de hecho, determina que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a los servicios de interés general. Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 del Estatuto obliga a los poderes públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente

de las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, y efectivamente el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en dicha materia, como asimismo le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

Ya en el marco de la legislación catalana, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluidas las viviendas vacías, son objeto de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. Finalmente, los artículos 251 y 252 del Código de consumo amparan también estos derechos con relación a los suministros básicos.

Artículo 1. Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.

1. Las medidas reguladas por el presente artículo tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante la regulación de un procedimiento extrajudicial y, en su caso, de un procedimiento judicial. La regulación se basa en que el derecho de los consumidores tiene carácter de derecho básico y es objeto de especial protección, de conformidad con el artículo 121-1 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, y se aplica sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria y concursal.

2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 111-2.a del Código de consumo.

3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda pueden iniciar los procedimientos regulados por los artículos 2 y 3, que son de aplicación a todas las personas físicas residentes en Cataluña.

Artículo 2. Procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.

1. Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo, así como cualquiera de sus acreedores, pueden solicitar procedimiento extrajudicial para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

2. Los procedimientos extrajudiciales para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento son gestionados por comisiones de sobreendeudamiento, que actúan con sujeción al procedimiento administrativo, con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda. Las resoluciones de las comisiones de sobreendeudamiento quedan sujetas a la revisión del juez competente.

3. Si durante la tramitación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento judicial concursal, el deudor debe comunicarlo a la comisión de sobreendeudamiento, que debe cerrar el procedimiento extrajudicial.

4. El procedimiento al que se refiere el presente artículo es un procedimiento de mediación en los términos en que lo establece el libro segundo del Código de consumo.

Artículo 3. *Procedimiento judicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

1. Si la vía del procedimiento extrajudicial al que se refiere el artículo 2 para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se cierra sin haber llegado a un acuerdo, el consumidor afectado puede solicitar la apertura del correspondiente procedimiento judicial simplificado, con el objetivo de buscar las fórmulas apropiadas para la satisfacción de las deudas derivadas de una relación de consumo, incluidas las que se derivan de la vivienda habitual.

2. El juez, una vez analizadas las circunstancias del sobreendeudamiento y las razones de la falta de acuerdo en el procedimiento extrajudicial, debe dictar una resolución que incluya necesariamente un plan de pago de obligado cumplimiento.

3. En caso de incumplimiento del plan de pago, la parte acreedora puede solicitar que se inicie la liquidación de activos para afrontar las deudas, con la exclusión, en dicha liquidación, de los bienes inembargables. En caso de que queden importes insatisfechos tras la liquidación, el juez, a la vista de las circunstancias personales del consumidor, puede acordar la cancelación de los importes no satisfechos.

Artículo 4. *Extensión de la cancelación del pasivo.*

En caso de que el consumidor deudor se acoja a los procedimientos establecidos por los artículos 2 y 3 y disfrute de la cancelación del pasivo no satisfecho, el fiador también puede disfrutar de ella, siempre que tenga con el deudor una relación de parentesco por consanguinidad o afinidad de hasta el tercer grado.

Artículo 5. *Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos:

a) Que el demandante sea persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en posteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social, en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan, el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.

4. La realización de la oferta obligatoria de alquiler social a la que se refieren los apartados 1 y 2 debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta, al ayuntamiento del municipio en el que se encuentra ubicada la vivienda.

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento.

6. Las administraciones públicas deben garantizar en cualquier caso el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual, para poder hacer efectivo el desahucio. El mecanismo de garantía del realojamiento debe acordarlo la Generalidad con la Administración local para los casos que las mesas de valoración que regula la sección IV del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, tramiten como emergencias económicas y sociales.

7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC), o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

c) Debe ser para un período de como mínimo tres años.

8. Las personas o unidades familiares que se acojan a un alquiler social deben solicitar su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda. La denegación de la inscripción en el Registro por parte de la Administración o el hecho de causar baja por haber rechazado propuestas formuladas por la Administración exime al propietario de la obligación de mantener el contrato.

9. A efectos de la presente ley, se entiende por grandes tenedores de viviendas a las siguientes personas jurídicas:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por si solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250 m², con las siguientes excepciones:

1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad cualificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

10. A efectos de la presente ley, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IRSC, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IRSC, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial.

11. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 10 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites

de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

12. Para la determinación de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, los ingresos familiares deben ponderarse de acuerdo con los coeficientes establecidos por el Plan para el derecho a la vivienda vigente.

13. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 10, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

Artículo 6. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 5.10, mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

2. Debe establecerse, como principio de precaución, un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos servicios previamente a la concesión de las ayudas necesarias para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de las familias afectadas.

3. Las administraciones públicas deben establecer los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos.

4. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 2, cuando la empresa suministradora tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 5.10. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 y deben aplicarse las ayudas necesarias establecidas por el apartado 3 para no generar deuda alguna a la persona o la unidad familiar.

5. La empresa suministradora debe informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 17.6 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.

Artículo 7. *Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler.*

1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de tres años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo establecido por la Ley que regula dicho impuesto.

b) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por la presente ley sin solución en cuanto a la vivienda.

2. En el caso de sujetos pasivos que cumplan los requisitos establecidos por el apartado 1 y dispongan de viviendas vacías en los municipios de Cataluña que no estén ubicados en zonas de fuerte y acreditada demanda residencial, también les es de aplicación la cesión obligatoria de estas viviendas.

3. La declaración de cesión obligatoria se realiza mediante un procedimiento contradictorio, de conformidad con lo establecido por la legislación sobre procedimiento administrativo, en el que debe acreditarse la concurrencia de todos los requisitos necesarios, la existencia en el municipio de como mínimo una unidad familiar en situación de riesgo de exclusión residencial, así como las condiciones en las que se realizará la cesión. En este caso, la cesión de la vivienda a la Administración debe realizarse en las condiciones económicas establecidas por el artículo 5 de la presente ley.

4. En caso de que para satisfacer una situación de riesgo de exclusión residencial existan viviendas de distintos sujetos pasivos que cumplan las condiciones establecidas por el artículo 5.6.b, se prioriza la aplicación de la cesión obligatoria a los sujetos pasivos que disfrutaban de menos bonificaciones en el impuesto sobre las viviendas vacías.

Artículo 8. *Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.*

El Gobierno debe garantizar que en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 5 y 6 los gastos en vivienda y en suministros básicos no conlleven más de un 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar, siempre que los gastos de alquiler y de suministros sean inferiores a los topes máximos establecidos por reglamento en función de la zona geográfica de residencia de las personas o unidades familiares beneficiarias.

Artículo 9. *Plazos.*

1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 5.10 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.5, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.6, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada por silencio positivo.

4. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 6.4 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

5. Los plazos de aplicación en la tramitación del procedimiento establecido por el artículo 7 son los que establece la legislación sobre procedimiento administrativo.

6. La Generalidad, a efectos de lo establecido por el artículo 7.4, dispone de un plazo de siete días hábiles, desde que un ayuntamiento lo solicita, para comunicarle qué viviendas han obtenido bonificaciones en el pago del impuesto de viviendas vacías.

Disposición adicional. *Cesión de créditos garantizados con la vivienda.*

En la cesión de créditos, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor. Si la

cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de garantías.*

Las garantías establecidas por el artículo 5.6 y el artículo 8 se aplican en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Disposición transitoria segunda. *Obligación a ofrecer un alquiler social.*

1. En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas a las que se refieren las letras a y b del artículo 5.2, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos establecidos por el artículo 5.2.

2. En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley y que no estén incluidos en el supuesto al que se refiere el apartado 1, son de aplicación las medidas establecidas por el artículo 5.6 y por el artículo 7.

Disposición transitoria tercera. *Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado.*

La Generalidad debe proponer a la Administración local, en un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los mecanismos para garantizar el realojamiento adecuado regulado por el artículo 5.6.

Disposición final primera. *Aplicación del principio de subsidiariedad de la Ley 18/2007.*

En las medidas sancionadoras y de intervención establecidas por el artículo 7 y por el apartado 2 de la disposición final tercera, debe aplicarse el mismo principio de subsidiariedad al que se refiere el artículo 130.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. La Generalidad debe facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Disposición final segunda. *Regulación de las comisiones de sobreendeudamiento.*

El Gobierno debe regular por reglamento, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los procedimientos extrajudiciales y el funcionamiento de las comisiones de sobreendeudamiento a los que se refiere el artículo 2.

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

1. Se añaden tres letras, e, f y g, al artículo 5.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de las personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

g) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de personas jurídicas que hayan adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

2. Se añaden dos letras, i y j, al artículo 124.2 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«i) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiere.

j) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 5.7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

Disposición final cuarta. *Presentación de un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007 y de un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en materia del derecho a la vivienda y de lucha contra la pobreza energética.*

1. El Gobierno debe presentar, si procede, al Parlamento, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que contenga las modificaciones necesarias para garantizar la aplicación efectiva de todas las medidas establecidas por la presente ley.

2. El Gobierno, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, debe presentar al Parlamento un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en Cataluña en materia de derecho a la vivienda, del fondo social de la vivienda, de movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de lucha contra la pobreza energética y de garantía de suministros básicos y de las demás normas legales que incidan en el derecho a una vivienda digna.

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.*

Se añade un apartado, el 4, al artículo 132-4 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, con el siguiente texto:

«4. En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, la mediación corresponde a las comisiones de sobreendeudamiento, reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.»

Disposición final sexta. *Proyecto de ley de modificación del Código de consumo.*

El Gobierno debe presentar al Parlamento, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que desarrolle las medidas contra el sobreendeudamiento de los consumidores relacionado con la vivienda habitual a las que se refieren los artículos 1, 2, 3 y 4 y de conformidad con los principios definidos por dichos artículos.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», salvo las medidas que conlleven un aumento de créditos o una disminución de ingresos con relación al presupuesto vigente, que no entrarán en vigor, en la parte que conlleve esta afectación presupuestaria, hasta el ejercicio presupuestario siguiente al de su entrada en vigor.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 29 de julio de 2015.–El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Artur Mas i Gavarró.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 6928, de 5 de agosto de 2015)