

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario Esquerra Republicana – Izquierda Unida – Iniciativa per Catalunya Verds presenta la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY sobre el derecho a la vivienda.**

Palacio del Congreso de los Diputados
Madrid, a 5 de febrero de 2009

Gaspar Llamazares Trigo
Diputado

Joan Herrera Torres
Portavoz

ANTECEDENTES

- Declaración Universal de Derechos Humanos aprobada el 10 de diciembre de 1948.
- Convenio Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966.
- Artículo 47 de la Constitución española.
- Artículo 149.1.1ª de la Constitución española.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo.
- Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

EXPOSICION DE MOTIVOS

A lo largo de los años la vivienda se ha valorado desde una doble perspectiva, como un bien de carácter social y asimismo como un bien de carácter económico.

Por un lado, estamos ante un bien de primera necesidad que se encuentra directamente relacionado con una necesidad básica, es un bien de carácter social. Se trata del espacio donde se desarrolla la vida personal y familiar. Tan es así que es el objeto de un derecho social hoy en día reconocido en las Constituciones de casi todos los Estados Europeos e igualmente en el ámbito internacional (Convenio Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales). Pero al mismo tiempo es un bien económico, una mercancía, tanto desde el punto de vista del propio ciudadano que en ocasiones lo adquiere como un bien-inversión como desde un punto de vista macroeconómico donde el sector de la construcción ligado a este bien se presenta con un peso importante en la economía general del Estado. Por distintas razones es un sector determinante en cualquier economía de un país. La inversión en vivienda, su peso dentro de la actividad económica, su influencia sobre el empleo o su significación en el conjunto del sistema financiero hacen de este mercado un ámbito de intervención pública constante.

Esta doble dimensión ha condicionado la intervención de los poderes públicos, que en muchas ocasiones han estado más atentos a la relación del mercado de la vivienda con el desarrollo de la economía del Estado que a aprobar medidas que hagan efectivo el acceso a este bien.

En todo caso, el legislador debe realizar la síntesis de todos estos intereses presentes sobre el bien vivienda. Pero siempre teniendo como objetivo prioritario la materialización del derecho social a una vivienda digna.

En el ámbito internacional la Declaración Universal de Derechos Humanos aprobada en 1948 recogió el derecho a la vivienda como un derecho básico, esencial para garantizar la vida digna de las personas.

Tanto la definición del contenido del propio derecho como la existencia de instrumentos jurídicos que lo garanticen en los distintos Estados son obstáculos que el propio Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha puesto de manifiesto y ha tratado de paliar.

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

Este derecho es expresión del concepto de Estado Social y de Derecho reconocido en el artículo 1.1 de la propia Carta Magna. Eso significa que debe ser interpretado no de manera aislada sino de forma integrada con el resto de derechos que reconoce este Texto.

En consecuencia se puede afirmar que la vivienda no es sólo un lugar de refugio de la intemperie, sino que la vivienda es un bien necesario con el que se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar un espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias personales y familiares que permitan el disfrute de otros derechos básicos reconocidos en la Constitución, y que en definitiva posibilite que las personas puedan desarrollar sus proyectos vitales liberados de esta contingencia.

Por lo tanto la vivienda no se contempla sólo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno físico y social en el que se ubica.

Por otro lado, desde el punto de vista de su garantía, este derecho se recoge en el Texto Constitucional entre los Principios Rectores de la Política social y económica, lo que implica de acuerdo al artículo 53.3 CE que no es derecho exigible directamente por los ciudadanos sino sólo en función de lo que su normativa de desarrollo establezca.

Ahora bien compete al Legislador decidir si el derecho a la vivienda debe continuar siendo un principio rector de política social y económica o puede, a través de la Ley, pasar a ser un verdadero derecho subjetivo, consustancial a la condición de sujeto de derecho que reside en el Estado español.

Esta Ley pretende ser expresión del Estado Social y esto necesariamente conlleva un cambio conceptual importante de carácter transformador. Se pretende que la vivienda pase del terreno de los principios rectores de política social y económica al campo de los derechos ciudadanos.

Tres son los ejes vertebradores que pueden permitir en estos momentos que la vivienda sea un verdadero derecho ciudadano ampliamente disfrutado por la ciudadanía: la palanca hipotecaria, la palanca fiscal y la palanca del servicio público.

En relación al primer eje, el hipotecario, hay que destacar que la concesión de créditos hipotecarios, hecha sin las convenientes garantías por parte de las entidades crediticias, puede llevar a una espiral inflacionista de los precios de la vivienda libre.

Todos sabemos que la concesión de hipotecas por más del 100% del valor teórico de mercado de la vivienda libre a adquirir a personas que tienen que aportar más de 50% de sus ingresos para adquirir dicha vivienda es una práctica especulativa que, antes o después, explota. Las personas que se han sobre-endeudado en los pasados años comprenden esta situación sin mayores problemas. Se les vendió una vivienda libre a un precio realmente alto, se les concedió un crédito hipotecario que comprometía la mayor parte de su renta personal o familiar y se le dijo que podía estar tranquilo pues la vivienda libre siempre sube de precio, iba a poder pagar su crédito y además iba a hacer un magnífico negocio. Sin embargo, hoy es evidente que quienes han hecho un magnífico negocio con los ciudadanos sobre-endeudados son los propietarios de suelo, los promotores y constructores de vivienda y las entidades crediticias con mayor presencia en el mercado hipotecario, todo ello acompañado por una injustificable inhibición estatal. Estas espirales inflacionistas y especulativas sobre el precio de la vivienda libre no van a disciplinarse a través de autorregulación de los sectores implicados y deberá ser la legislación la que marque un campo de juego razonable.

Precisamente para tal propósito esta Ley pone en pie un sistema de límites temporales y cuantitativos a los créditos hipotecarios que pueden ser concedidos por una entidad crediticia a un particular para la compra de una vivienda libre. Estos límites, ya existentes en otros estados de la UE, no solo limitarán en sobre-endeudamiento hipotecario, sino que reducirán progresivamente el precio de la vivienda libre, al tener que adaptarse ésta a la capacidad media de compra de los ciudadanos, dentro de ese marco contra el sobre-endeudamiento.

Al análisis realizado cabe unir la situación de crisis global, que tiene efectos en las economías locales, y que en el caso español cuenta con elementos endógenos que agravan la realidad y sus perspectivas de futuro. La riqueza generada en la última década no se distribuyó adecuadamente, y los desequilibrios que se manifiestan después de años de expansión no pueden relativizarse: inversión sesgada hacia la construcción, creación de empleo de baja calidad, sostenimiento del diferencial de inflación con la UE, elevado endeudamiento privado, o incumplimiento de los compromisos medioambientales. Después de más de trece años de crecimiento sostenido, cerca de 11 millones de asalariados son mileuristas, los salarios han perdido participación en la Renta Nacional y apenas han logrado mantener su poder adquisitivo, la elevada temporalidad en el empleo puede provocar que muchos desempleados no accedan con garantías a la protección por desempleo, y no se ha avanzado suficientemente en protección social ni cerrado la brecha que nos separa de los países más avanzados de la UE.

De manera particular, no podemos olvidar que, si bien nuestro mercado de trabajo ha creado empleo con intensidad en el ciclo expansivo, buena parte de él lo es de baja calidad, muy precario y, por tanto, muy frágil ante el cambio de ciclo. Los datos del paro son muy preocupantes; después de un periodo de crecimiento que tuvo un efecto positivo en el mercado de trabajo y que permitió absorber gran parte del paro preexistente, ahora se pone de manifiesto que el estancamiento en el crecimiento económico y el incremento de la desocupación están afectando a todos los grupos de trabajadores y trabajadoras en todas las actividades económicas. La crisis también va a poner a prueba nuestro Estado social y los mecanismos de cohesión.

Todo ello hace necesario adoptar medidas que eviten dejar a miles de personas sin vivienda, sin recursos económicos o en situaciones de indefensión, como el endeudamiento de las familias debido a la responsabilidad ilimitada de los préstamos con garantía hipotecaria o el endeudamiento estimulado por una etapa de reducidos tipos de interés hipotecario y una apelación constante al consumo inmoderado en los últimos años.

Por otra parte, la Ley introduce diversos mecanismos de mejora en la regulación de la protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de la vivienda, para corregir las situaciones de fragilidad detectadas en el mercado de la vivienda, así como una regulación de los procesos de ejecución de los créditos con garantía hipotecaria también más protectora de los intereses de una ciudadanía que se encuentra en una posición de especial vulnerabilidad ante la grave crisis económica.

La segunda vertiente de la vivienda es la fiscal. En España hemos tenido en las últimas décadas un sistema fiscal que ha favorecido la compra de la vivienda libre frente al alquiler también de vivienda libre, la vivienda libre frente a la vivienda protegida (aunque este privilegio ha sido menor que el anterior) y la vivienda desocupada frente a la vivienda ocupada. Debemos poner en marcha una fiscalidad que prime la vivienda protegida frente a la vivienda libre, el alquiler frente a la compra y la vivienda ocupada frente a la vivienda desocupada. Por otra parte, la fiscalidad española ha sido especialmente débil frente a los beneficios especulativos que se han producido en ciertas operaciones de compra-venta de suelo, promoción de vivienda y compra-venta de vivienda. Esta laxitud fiscal frente a fenómenos que provocan un crecimiento exponencial y especulativo del precio de la vivienda libre debe acabar en pos de la tutela del interés general.

Y el tercer vector que puede hacer realidad el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna a un precio razonable es el Servicio Público. En materia de vivienda las Administraciones Públicas españolas deben trascender, no abandonar, el fomento para entrar de lleno en el campo del servicio público de vivienda. De esta manera, podrán ofrecer bienes y servicios públicos de vivienda a la ciudadanía a un precio inferior al del mercado. Obviamente la política pública con mayor impacto social es la creación de parques públicos permanentes en alquiler, aunque otras medidas como la producción de vivienda protegida calificada de por vida y vendida en derecho de superficie también coadyuvaran a la satisfacción del derecho ciudadano a una vivienda digna a un precio accesible. Con este Servicio Público de Vivienda se conseguirían dos fines. El primero obviamente sería atender a precios inferiores a los del mercado de vivienda libre con vivienda protegida a millones de ciudadanos y ciudadanas. El segundo, algo menos evidente, pero objetivamente comprobable allí donde hay suficiente parque de vivienda protegida, consiste en la presión que ejerce la vivienda protegida sobre los precios de la vivienda libre. Cuando la vivienda protegida es una parte sustancial del mercado de la vivienda (en la horquilla del 50% al 75%), no solo atiende a millones de personas a precios públicos, sino que presiona a la baja sobre el precio de la vivienda libre.

Pues bien, si este triple prisma se gestiona adecuadamente en el Estado español la vivienda puede pasar de ser un principio rector de política social y económica a convertirse en un verdadero derecho ciudadano.

A todos estos fines se consagra esta Ley, respetando el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado en esta materia por la doctrina del Tribunal Constitucional y respetando también las competencias de las Comunidades Autónomas en materia urbanística. En todo caso, esta Ley está presidida por la voluntad de respeto a las competencias de las Comunidades Autónomas y de intervención mínima imprescindible para la garantía del derecho a la vivienda de toda la ciudadanía española, con independencia de su Comunidad Autónoma de residencia.

A tal efecto, como es sabido, los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas señalan, de conformidad con el artículo 148.1.3º de la Constitución, que éstas tienen competencia exclusiva en materia de vivienda. Ello implica la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda, la coordinación con la actuación de los municipios, atendiendo al principio de subsidiariedad, y la concertación y colaboración con los agentes de iniciativa social y privada. Esta competencia exclusiva no excluye la necesidad de que el Estado utilice su margen competencial para incidir en todas aquellas materias que, en el ámbito económico, fiscal y procesal, deben permitir el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda digna que la Constitución consagra en su artículo 47. De ese modo, el contenido de la presente Ley se ampara en las competencias previstas en los artículos 149.1.1, 149.1.6, 149.1.11, 149.1.13 ó 149.1.14 de la CE.

PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA

TITULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente Ley tiene por objeto, el desarrollo del artículo 47 de la Constitución española, concretamente:

- a) Evitar el incremento especulativo de los precios de la vivienda libre en compra
- b) La garantía del domicilio habitual de las personas sobre-endeudadas
- c) Evitar el sobre-endeudamiento hipotecario de los individuos y familias españolas
- d) El uso de la fiscalidad a favor de la vivienda protegida, el alquiler y la movilización de vivienda desocupada hacia el alquiler protegido
- e) El uso de la fiscalidad para limitar los beneficios especulativos en las operaciones de compra-venta de suelo, promoción de vivienda y compra-venta de vivienda
- f) Las obligaciones de producción de parque permanente público de alquiler de las Administraciones Públicas
- g) La garantía del derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna

Artículo 2. Principios rectores

La intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

- a) De orden social
 - Universalidad, efectividad y garantía judicial del derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna, así como de los derechos constitucionales conexos a la vivienda.
- b) De orden administrativo
 - Servicio efectivo a la ciudadanía, con preferencia por los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
 - Cooperación y coordinación entre todas las Administraciones Públicas.
 - Programación, eficacia, eficiencia, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
 - Uso socialmente responsable del parque de Vivienda de Protección Pública.

TITULO II

PROTECCIÓN A LOS CIUDADANOS ANTE LA CRISIS ECONÓMICA Y REFORMAS DEL MERCADO HIPOTECARIO TENDENTES A CONVERTIR LA VIVIENDA EN UN DERECHO CIUDADANO

Artículo 3. Medidas contra el sobre-endeudamiento hipotecario personal y familiar

1. Las operaciones de préstamo, de viviendas libres y protegidas, no podrán concederse por las entidades legalmente habilitadas por la legislación sectorial:
 - desde la entrada en vigor de esta Ley hasta el 31 de diciembre del año 2009 cuando el pago mensual conjunto de intereses y devolución del principal supere el 40% de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.
 - a partir del 1 de enero del 2010 cuando el pago mensual conjunto de intereses y devolución del principal supere el 35% de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.
2. Las operaciones de préstamo, cuando tengan por finalidad financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria, la construcción, rehabilitación y adquisición de vivienda libre, no podrán concederse por las entidades legalmente habilitadas por la legislación sectorial:
 - desde la entrada en vigor de esta Ley hasta el 31 de diciembre del año 2009 por un plazo de amortización superior a los 30 años.
 - desde el 1 de enero del 2010 hasta el 31 de diciembre del 2011 por un plazo de amortización superior a los 25 años.
3. Reglamentariamente se desarrollará el régimen normativo de las medidas reguladas en esta ley contra el sobreendeudamiento hipotecario.

Artículo 4. Medidas contra el crecimiento especulativo de los precios de la vivienda

1. Las entidades crediticias no podrán conceder créditos hipotecarios por más del 80% del valor de mercado de la vivienda libre hipotecada.
2. Dicho límite se podrá superar en el caso de la vivienda protegida, sin que en ningún caso se pueda ir más allá del 100% del valor legal de la vivienda protegida.
3. Reglamentariamente se desarrollarán las normas de cálculo de los porcentajes referidos en los números 1 y 2 de este artículo.

Artículo 5. Plazo de reflexión en los contratos que tengan por objeto una vivienda

En los contratos de compraventa, promesa u opción de compra o permuta así como los de construcción, que tengan por objeto una vivienda, se otorguen mediante documento privado y cuya parte compradora o comitente sean personas físicas, dispondrán estas últimas de un plazo de reflexión o reconsideración de quince días hábiles a contar desde la fecha efectiva de la firma del documento, en cuyo término podrán desistir unilateralmente del contrato sin necesidad de alegar causa o motivo alguno, a cuyo efecto deberán dirigir comunicación expresa y por escrito en tal sentido al domicilio del vendedor, contratista, mandatario, intermediario o representante que figure en el documento, por cualquiera de los medios utilizados habitualmente para acreditar la remisión o entrega.

La parte vendedora o contratista deberá reintegrar al comprador, promitente comprador o comitente la totalidad de los importes y pagos recibidos en concepto de precio, pago a cuenta, paga y señal, arras o similar, tanto si son penales como confirmatorias, de una sola vez y sin descuento, cargo ni comisión alguna, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del comunicado, incurriendo en mora a partir de dicho término sin necesidad de nuevo requerimiento.

Este derecho de desistimiento unilateral no será renunciable en ningún caso ni en el propio contrato ni en documento o pacto posterior y a su ejercicio no le serán de aplicación lo que se haya pactado para el supuesto de incumplimiento o resolución unilateral o anticipada del contrato.”

Artículo 6. Cláusulas abusivas en la contratación relativa a la vivienda

Se consideran cláusulas abusivas en la contratación relativa a la vivienda:

- a) La imposición al consumidor, en concepto de intereses moratorios, de una indemnización superior a la pactada en concepto de intereses remuneratorios.
- b) La imposición al consumidor de garantías en forma de aval, fianza u otras como seguros de amortización a favor del acreedor hipotecario que, por razón de la cuantía ya garantizada en forma hipotecaria con la vivienda, no suponga una mayor seguridad en el préstamo o crédito para el acreedor hipotecario.
- c) La imposición al consumidor de comisiones o gastos por el estudio o concesión de un préstamo hipotecario.

Artículo 7. Ingresos inembargables

1. Es inembargable el salario, el sueldo, la pensión, el subsidio, la retribución o su equivalente, que no excedan la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional.

2. Cuando la persona embargada conviva con otras personas con las cuales esté unido por matrimonio, unión estable de pareja o parentesco en primer grado, tampoco será embargable el importe que, excediendo el SMI, no supere la mitad del nuevo SMI para cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario ni pensión.

3. Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones superiores al importe inembargable determinado aplicando las reglas del apartado 2, deben embargarse de acuerdo con la siguiente escala:

- a) Para la primera cuantía adicional, hasta la que suponga el importe del doble del mínimo inembargable, el 30 por 100.
- b) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el triple del mínimo inembargable, el 50 por 100.
- c) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el cuádruple del mínimo inembargable, el 60 por 100.
- d) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el quíntuple del mínimo inembargable, el 75 por 100.
- e) 5Para cualquier cantidad que exceda la cuantía anterior, el 90 per 100.

4. Si el ejecutado es beneficiario de más de una percepción, deben acumularse todas para deducir una sola vez la parte inembargable.

5. En consideración a las cargas familiares del ejecutado, el tribunal puede aplicar una rebaja de entre un 10 y un 25 por 100 en los porcentajes que establecen los números 1r, 2n, 3r y 4º del apartado 3 del presente artículo.

Artículo 8. Protección del domicilio en caso de embargo

1. En caso de proceso de embargo, cuando el inmueble objeto de ejecución hipotecaria sea una vivienda que constituya el domicilio único, habitual y permanente del deudor, desde antes de iniciado el procedimiento del que se derive la ejecución, y éste acredite al Juez que no dispone de otra vivienda con la que satisfacer su derecho constitucional de disponer de una vivienda digna, podrá someter al Juez una de las siguientes propuestas debidamente razonadas y justificadas:

a) Constitución de un régimen contractual de arrendamiento de la vivienda a su favor, por término no superior a cinco años, con renta equivalente a la que corresponda aplicando los criterios de fijación de precio arrendaticio para viviendas de similares características en la misma localidad, según régimen vigente. Este régimen de alquiler podrá venir promovido, avalado o subvencionada por instituciones públicas o entidades sin ánimo de lucro en aplicación de programas de ayuda a la vivienda.

b) Constitución de un usufructo vitalicio sobre la vivienda a su favor.

c) Propuesta de liquidación aplazada, ordenada, adaptable y progresiva de la deuda, con justificación de su ajuste a los ingresos y otros recursos económicos presentes y razonadamente previsibles del deudor y de las personas que con el convivan o le asistan y que así se comprometan formalmente. La presentación de la propuesta será causa de suspensión de la tramitación de la subastas en tanto se tramita ésta y por un plazo máximo de dos años.

2. El juez someterá las propuestas, con las consideraciones o aclaraciones que estime pertinentes, a la consideración de las partes por término de un mes, prorrogable por otro mes, a fin de que intenten alcanzar un acuerdo o convenio de suspensión de subasta por liquidación ordenada de la deuda. Dicho acuerdo podrá ser asistido por persona mediadora cuando exista un servicio público de mediación de vivienda o propuesto por el propio juez cuando las partes no lleguen a acuerdo por sí mismas y

en él se podrá determinar el aplazamiento de la deuda, su fraccionamiento o cualesquiera otras soluciones que permitan conjugar el interés del acreedor y la necesidad del deudor de poder seguir habitando en su vivienda en tanto esté en situación de hacer frente a sus obligaciones. La presentación de la propuesta supondrá la suspensión de los trámites de subasta así como del devengo de intereses moratorios, hasta en tanto finalice el término concedido para alcanzar un acuerdo y sus prórrogas. Todas las cuestiones que puedan surgir en la sustanciación de este trámite se dirimirán aplicando la tramitación prevista para las medidas cautelares o incidentales.

Artículo 9. Supuestos de subasta del bien hipotecado

1. En los casos de subasta del bien hipotecado, si no hubiere postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito por el tipo de aquella, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, y subrogándose en la obligación de satisfacerlas.
2. Cuando el objeto de la subasta sea una vivienda de protección oficial, el tipo de la adjudicación nunca podrá superar el del valor legal de la vivienda protegida, que deberá destinarse necesariamente a satisfacer la necesidad de vivienda de una persona física adjudicándose conforme al procedimiento que establezca la normativa reguladora de aplicación.
3. En el procedimiento de subasta de inmuebles que sean la vivienda única, habitual y permanente del deudor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 670 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativas a supuestos de ejecución y lanzamiento de esta clase de viviendas.

Artículo 10. Ejecuciones hipotecarias de viviendas de protección oficial

Las ejecuciones hipotecarias de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- 1ª. El precio máximo de la enajenación no podrá ser superior al que corresponda a la vivienda en su condición de vivienda de protección oficial o protección pública.
- 2ª. La adjudicataria de la vivienda objeto de ejecución deberá cumplir todos los requisitos que establezca la legislación de viviendas de protección oficial que resulte de aplicación.
- 3ª. La Administración Pública competente en razón de la ubicación de la vivienda ejecutada será la que determine, según el procedimiento que tenga establecido para ello, tanto el cumplimiento de los requisitos por la persona beneficiaria como la idoneidad del precio de la enajenación.
- 4ª. La entidad responsable de la ejecución deberá comunicar a la Administración Pública competente la celebración de la subasta, la completa identificación del bien objeto de subasta, el resultado de la misma y, en su caso, la identidad de la persona adjudicataria y el precio obtenido.

TITULO III

REFORMAS DE LA FISCALIDAD TENDENTES A CONVERTIR LA VIVIENDA EN UN DERECHO CIUDADANO

Artículo 11.- Tratamiento fiscal del alquiler frente a la venta de vivienda libre.

1. A partir de la entrada en vigor de esta ley no se podrán extender objetiva y subjetivamente las deducciones fiscales existentes de la compraventa de vivienda libre.
2. Anualmente se calculará el gasto fiscal en que incurren las Administraciones Públicas como consecuencia de las deducciones por adquisición de vivienda. La cantidad anual que se certifique empleada en deducciones fiscales a la compraventa de vivienda se consignará en el presupuesto anual del Ministerio de Vivienda para que sea entregada a las CCAA para el fomento de viviendas protegidas de alquiler.
3. Los ingresos obtenidos por el alquiler de vivienda, siempre que el alquiler a satisfacer por el inquilino sea igual o inferior al alquiler de vivienda protegida tal y como se define en cada Comunidad Autónoma, estará exento del pago de impuestos.
4. Los ingresos obtenidos por el alquiler de vivienda, cuando el alquiler a satisfacer por el inquilino sea igual o inferior al 125% del alquiler de vivienda protegida tal y como se define en cada Comunidad Autónoma, solo tributará por el 25% del rendimiento.
5. De la misma manera, los ingresos obtenidos por el alquiler de vivienda, cuando el alquiler a satisfacer por el inquilino sea igual o inferior al 150% del alquiler de vivienda protegida tal y como se define en cada Comunidad Autónoma, solo tributará por el 50% del rendimiento.
6. Reglamentariamente se desarrollará el tratamiento fiscal del alquiler y compraventa de vivienda libre.

Artículo 12.- Tratamiento fiscal de la vivienda protegida en alquiler

1. La producción de vivienda protegida que vaya a estar en alquiler un mínimo de 15 años tributará solo por una cuarta parte de los tributos que sobre dicha vivienda recaigan.
2. La producción de vivienda protegida que vaya a estar en alquiler un mínimo de 50 años estará exenta de cualesquiera tributos.
3. Reglamentariamente se desarrollará el tratamiento fiscal de la vivienda protegida en alquiler.

Artículo 13.- Tratamiento fiscal de la vivienda ocupada frente a vivienda desocupada

1. La vivienda que se determine administrativamente como desocupada tributará en todos los impuestos que le afecten con un recargo del 250%.
2. Reglamentariamente se desarrollará el concepto de vivienda desocupada, así como el procedimiento administrativo para su declaración como tal.

Artículo 14.- Fiscalidad de los beneficios de la venta de suelo, promoción de vivienda, compra-venta de vivienda. Impuesto de plusvalía

1. Las operaciones de compra-venta de suelo, promoción y compraventa de vivienda en las que los beneficios sean superiores al 25% tendrá un recargo en cualesquiera tributos les sean aplicados.
2. El recargo será del 100% en el tramo de beneficio del 25% al 35%; del 150% en el tramo de beneficio del 36% al 50%; del 200% en el caso de beneficio superior al 51%.
3. Reglamentariamente se desarrollará el tratamiento fiscal de los beneficios de la venta de suelo, promoción de vivienda, compraventa de vivienda en el impuesto de plusvalía

TITULO IV

EL SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA COMO INSTRUMENTO AL SERVICIO DEL DERECHO CIUDADANO A LA VIVIENDA

Artículo 15. Servicio de interés general

El conjunto de actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos.

Artículo 16. La calificación indefinida de la vivienda protegida

1. Es vivienda protegida, a los efectos de esta ley, toda la que, dirigida a atender la necesidad básica de vivienda de la población, se sujeta a un precio limitado y para ello recibe ayudas públicas o se produce sobre suelos calificados urbanísticamente con ese destino, en las distintas acepciones reconocidas en las legislaciones de vivienda de las Comunidades autónomas.
2. Las viviendas protegidas estarán calificadas de forma indefinida como tal, y no podrán acceder, bajo ningún concepto o mecanismo, al mercado de vivienda libre. La legislación autonómica, no obstante, podrá contemplar los supuestos en que pueda establecerse un plazo inferior de calificación para las viviendas construidas sobre suelos no calificados urbanísticamente para su destino, en los siguientes casos:

- a) cuando el promotor opta voluntariamente por construir vivienda protegida sin estar obligado a ello y sin recibir ayudas públicas,
- b) en los supuestos de permutas o viviendas de sustitución resultantes de operaciones de ejecución urbanística o de remodelación de barrios,
- c) para construcción de viviendas sujetas a modalidades específicas de protección oficial o concertación de precios, que superen las reservas mínimas obligatorias según la legislación urbanística o de vivienda aplicable.

Artículo 17. Los Planes Municipales de Vivienda y las obligaciones de producción de parque de alquiler de las Administraciones Públicas

1. Es obligatorio, en todos los municipios, la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda que contengan el diagnóstico de las necesidades de vivienda de la población y las medidas a adoptar para la obtención de un parque de vivienda a precio asequible en el municipio. La legislación de las Comunidades Autónomas desarrollará el contenido, requisitos y procedimiento a que deban sujetarse los Planes.
2. Los Planes Municipales de Vivienda de los municipios de más de 5.000 habitantes determinarán de qué forma deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre.
3. Los Planes Municipales de Vivienda deberán prever y garantizar al menos que el 50% de las Viviendas de Protección Pública construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler protegido. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de calificación y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.
4. Los Planes Municipales de Vivienda deberán así mismo prever y garantizar al menos que el 15% de las Viviendas Libres construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de concesión de la licencia y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.
5. El cumplimiento de las obligaciones descritas en este artículo se podrá materializar en todo el término municipal y en la forma y los plazos que se establezcan en los Planes Municipales de Vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley.

TITULO V

EL DERECHO CIUDADANO A LA VIVIENDA

Artículo 18. El derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna

1. Las personas que carezcan de vivienda en propiedad, residan en España y tengan unos ingresos inferiores a los que se determinen reglamentariamente tiene derecho a exigir a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, entendiendo por tales los Ayuntamientos y los Gobiernos de las Comunidades Autónomas la satisfacción de su derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.

2. El derecho de acceso a una vivienda se concreta en el derecho que asiste a las personas a acceder a una vivienda de forma que no suponga un importe económico a satisfacer por la unidad convivencial superior al 35% de sus ingresos, calculados de la forma que se determine reglamentariamente. La satisfacción de este derecho por parte de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda podrá ser realizado mediante la puesta a disposición de una vivienda en cualquier régimen de tenencia.
3. A los efectos de concretar dichas políticas, los municipios, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, redactarán un Plan Municipal de Vivienda en el que se determine la oferta y demanda de vivienda de su respectivo municipio, con consideración del ámbito supramunicipal en el que se enmarquen, todo ello en atención a los instrumentos de ordenación territorial que se encuentren aprobados. Este Plan Municipal de Vivienda, partiendo de las políticas de movilización de vivienda vacía y otras que consideren el uso del parque de vivienda preexistente, cuantificará la necesidad adicional de construcción de vivienda de protección pública con el objeto de cubrir la totalidad de la demanda de dicha vivienda de protección. Dichas previsiones deberán ser incorporadas a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana. Así mismo el Plan General de Ordenación Urbana deberá programar temporalmente y señalar las garantías correspondientes para asegurar el desarrollo de los ámbitos urbanísticos referidos.
4. Las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda deberán satisfacer a las personas que cumplan los requisitos exigidos en el párrafo primero de esta ley y en los reglamentos de desarrollo de la misma el derecho de acceso a la vivienda regulado en el párrafo segundo de este artículo bien en el propio municipio bien en el área funcional donde este se enmarque, con arreglo al siguiente calendario:
 - a los demandantes de vivienda protegida de menores ingresos con posterioridad al uno de enero de 2012 y a través de alguno de los siguientes mecanismos:
 - a. El acceso a un Alojamiento Dotacional en Alquiler.
 - b. El acceso a una vivienda protegida en alquiler.
 - c. El acceso a un programa público de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido.
 - d. La subvención del alquiler de una vivienda libre, en las condiciones sociales y económicas que reglamentariamente se determinen.
 - los demandantes de vivienda protegida de ingresos medios recibirán igual tratamiento a partir del 1 de enero del año 2014
 - los demandantes de vivienda protegida de ingresos altos recibirán el mismo tratamiento a partir del 1 de enero del año 2016
 - reglamentariamente se determinará que colectivos están encuadrados en las categorías demandantes de vivienda protegida de menores ingresos, ingresos medios e ingresos altos, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las CCAA.

5. Superado, según proceda, la entrada en vigor de esta ley, el uno de enero de 2012, uno de enero de 2014 o uno de enero de 2016, en el caso de imposibilidad efectiva de acceso a una vivienda digna en las condiciones descritas en los párrafos anteriores, las personas afectadas integradas en cada uno de los colectivos descritos podrán exigir judicialmente la efectividad de este derecho. La acción judicial deberá interponerse contra la Administración obligada, que será el respectivo Ayuntamiento en primer término y subsidiariamente en todo caso la Comunidad Autónoma correspondiente, entendiéndose que se ha producido la desestimación por silencio, si no se ha resuelto expresamente la solicitud en el plazo de dos meses.

Disposición Adicional Primera

Subsidiación de tipos de interés hipotecarios

1. El Gobierno realizará una política de subsidiación progresiva de cómo máximo hasta un punto y medio de los tipos de interés hipotecarios, siempre que éstos hubieran subido por encima del tipo inicial en el momento de constitución de la hipoteca por parte del comprador en más de medio punto.
2. Esta política de subsidiación de los tipos de interés hipotecarios irá destinada a aquellas unidades familiares de escasos medios económicos y cuyo único patrimonio sea su vivienda habitual y ésta se encuentre hipotecada, y en su conjunto obtengan mensualmente de forma exclusiva rentas medias salariales por cuenta ajena inferiores a tres veces el Salario Mínimo Interprofesional.
3. Esta política de subsidiación de tipos de interés hipotecarios se aplicará en colaboración con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos de acuerdo con sus competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo.

Disposición Adicional Segunda

Quedan modificados, en los términos que se regulan en la presente Ley:

- el artículo 12 y la Disposición Adicional Primera, de La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
- los artículos 607, 670 y 675 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946

Disposición Transitoria

Los Planes Municipales a los que hace referencia esta Ley deben estar aprobados por los Ayuntamientos antes del plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley. El planeamiento urbanístico de los municipios tendrá un año adicional para adaptarse a los mandatos de esta Ley.

Disposición Derogatoria

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley. De forma expresa, se suprimen los artículos siguientes:

- Apartado a) art. 153 bis Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.
- Párrafo primero art. 4 Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario.

Disposición Final

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».