

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge

BOE núm. 124, 25/05/2023

TEXT CONSOLIDAT

Vigència 29/12/2023 -

Preàmbul

I

La Constitució espanyola (CE) reconeix, a l'article 47, el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i imposa seguidament als poders públics el deure de promoure les condicions necessàries que garanteixin la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals i d'establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret. Tot això com a projecció de l'article 9.2, la qual cosa explica la seva ubicació sistemàtica en el capítol III del títol I de la norma fonamental, referit als principis rectors de la política social i econòmica.

Pel seu objecte, el dret constitucional així reconegut incideix en el gaudi del contingut d'altres drets constitucionals, declarats fins i tot fonamentals, com els relatius a la integritat física i moral (article 15 CE), a la intimitat personal i familiar (article 18 CE), a la protecció de la salut (article 43 CE) i a un medi ambient adequat (article 45 CE); drets, tots, que tenen una relació estreta amb els valors de la qualitat de vida –de la qual parla el mateix preàmbul de la norma fonamental– i del desenvolupament lliure de la personalitat en societat (article 10.1 CE). Aquesta incidència i imbricació també es dedueix de la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans i ressalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que és receptiva d'aquella. Tot això modula tant el dret de propietat com la llibertat d'empresa, quan operen en el sector de l'habitatge, des del doble punt de vista de la funció social que han de complir i de l'interès general, respectivament (articles 33.2, 38, 128.1 i 131.1 CE). I això sobre el rerefons de la igualtat de tots els espanyols en qualsevol part del territori de l'Estat (article 139.1 CE) en els termes de l'article 14 CE i, en particular, de les persones i els grups socials en situació d'especial desavantatge (article 48 CE) i els interessos legítims dels consumidors i usuaris, d'acord amb l'article 51.1 de la Constitució espanyola.

L'habitatge resulta ser, així, un bé essencial de rang constitucional que presenta múltiples dimensions. Des d'aquesta perspectiva, el mateix Tribunal Constitucional ha reiterat que no constitueix un títol

competencial autònom, sinó que pot recaure sota diferents títols competencials estatals o autonòmics segons quin sigui l'enfocament i quins els instruments reguladors utilitzats en cada cas pel legislador. Aquesta complexitat competencial és una conseqüència clara de les diferents dimensions constitucionals que presenta l'habitatge.

L'habitatge constitueix, abans de res, un pilar central del benestar social en tant que lloc de desenvolupament de la vida privada i familiar, i centre de totes les polítiques urbanes. Però també, des del punt de vista del seu suport físic, és un bé que delimita un sector econòmic dedicat a la seva producció, posada en el mercat i la seva gestió. De fet, en el conjunt de l'edificació urbana, l'habitatge ocupa el 80% de l'espai construït i, com a tal, és un factor determinant de l'estructuració espacial.

És lògic que, atesa la seva rellevància social, el dret a l'habitatge es reculli en declaracions internacionals importants, com la Declaració Universal de Drets Humans, adoptada i proclamada per la 183a Assemblea General de l'Organització de les Nacions Unides, de 10 de desembre de 1948. El seu article 25.1 preveu que qualsevol persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, tant a ell o ella com a la seva família, l'habitatge. El Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals, fet a Nova York el 19 de desembre de 1966, també reconeix, a l'article 11.1, el dret de qualsevol persona a un nivell de vida adequat, incloent-hi, entre d'altres, un habitatge igualment adequat. Així mateix, la Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat segueix aquesta mateixa línia, i reconeix al llarg de l'articulat la necessitat de garantir l'accessibilitat com a pressupòsit fonamental per gaudir d'un habitatge adequat.

La Unió Europea també ha avançat en el reconeixement del dret a l'habitatge de qualsevol persona, que es va recollir en la Carta Social Europea de 1961 i es va reforçar en la Carta Social Europea revisada el 1996, segons la qual les parts es comprometen a adoptar mesures destinades «a afavorir l'accés a l'habitatge d'una qualitat suficient; a prevenir i pal·liar la situació de carència de llar amb vista a eliminar progressivament aquesta situació i a fer assequible el preu dels habitatges a les persones que no disposin de recursos suficients». L'article 19 del Pilar europeu de drets socials també incorpora l'habitatge entre els principis i els drets essencials per al funcionament dels sistemes de benestar europeu i, finalment, la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea, aprovada pel Parlament, el Consell i la Comissió Europea el 7 de desembre de 2000, estableix a l'article 34.3 que «amb la finalitat de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per garantir una existència digna a tots els qui no disposin de recursos suficients, segons les modalitats establertes pel dret comunitari i les legislacions i pràctiques nacionals».

En aquesta mateixa línia s'ha expressat la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom, en la qual es demana a la Comissió i als estats membres que s'assegurin que el dret a un habitatge adequat sigui reconegut i executable com un dret humà fonamental mitjançant disposicions legislatives europees i estatals aplicables, i que garanteixin la igualtat d'accés per a tothom a un habitatge digne. En suma, la normativa internacional

més actual és conscient del procés de segregació de facto en l'accés a l'habitatge de què és víctima gran part de la població, especialment joves i famílies i col·lectius vulnerables. Com a conseqüència, els seus postulats demanen un canvi de paradigma en la consideració jurídica de l'habitatge, per reforçar-ne la funció com a servei social d'interès general. Només d'aquesta manera és possible garantir el dret efectiu a un habitatge digne i assequible per a totes les persones joves, i especialment als col·lectius en risc d'exclusió, reconegut i executable com un dret humà fonamental i inclouent-hi l'accés als serveis bàsics definits en la legislació urbanística i d'ordenació del territori, i contribuir així a garantir la vida digna en un entorn adequat i a erradicar la pobresa en totes les seves formes.

Per la seva banda, les agendes urbanes internacionals presten una atenció especial, també, a l'habitatge i, en concret, l'Agenda urbana espanyola, alineada amb aquestes i amb els objectius de desenvolupament sostenible que proclama l'Agenda 2030, reclama la promoció de mesures i l'adopció de polítiques en matèria d'habitatge que donin suport a la realització progressiva del dret de totes les persones a un habitatge digne i adequat, a preus assequibles; que lluitin contra totes les formes de discriminació i violència, especialment en matèria de gènere; que impedeixin els desallotjaments forçosos arbitraris i que se centrin en les necessitats de les persones sense llar, amb l'erradicació del fenomen del sensellarisme, dels qui pateixen situacions de vulnerabilitat, dels grups socials amb ingressos baixos i dificultats especials i de les persones amb discapacitat; alhora que propiciïn la participació i la col·laboració de les comunitats i de totes les persones interessades. Aquestes noves agendes, tant nacional com internacionals, mostren als estats i els altres esglaons de l'Administració pública la necessitat de reconèixer la funció social del sòl i de l'habitatge i el seu compromís a favor d'una àmplia gamma d'opcions de creació d'habitatge, de promoció de diversos tipus de tinença i d'enfocaments centrats, en suma, en les persones. Tot això en el marc d'una visió inclusiva dels assentaments humans.

Així mateix, l'aprovació de la present Llei compleix la fita que estableix el Pla de recuperació, transformació i resiliència d'Espanya, relativa a la reforma C02.R03 «Llei de l'habitatge», recollida en el número 22 de l'annex a la Proposta de decisió d'execució del Consell, de 16 de juny de 2021, relativa a l'entrada en vigor d'una norma que inclou accions de suport a l'augment de l'oferta d'habitatges que compleixin els requisits dels edificis de consum d'energia gairebé nul, estretament vinculat als objectius que marca la mateixa definició d'habitatge digne i adequat als quals s'orienta el conjunt de mesures adoptades.

El deure imposat per l'article 47 CE incumbeix a tots els poders públics sense excepció, que estan obligats a complir-lo en el marc de les seves respectives esferes de competència. Aquesta Llei s'ha d'entendre, per tant, en el context del compliment per part de l'Estat de l'obligació que, en el marc de les seves competències constitucionals, li incumbeix en la protecció del dret a accedir a un habitatge digne i adequat i a gaudir-ne. El seu dictat es produeix, a més, en un moment especialment rellevant, quan després de la crisi econòmica i financera de l'última dècada i en el context d'una recuperació progressiva després de la difícil situació a la qual la pandèmia va abocar moltes persones i llars, una part important

de la població en segueix patint impactes severos, focalitzats en molts casos en la pèrdua de l'habitatge o en la impossibilitat d'accedir-hi en condicions assequibles, i després de l'aprovació d'un bon nombre de normes autonòmiques que, de manera més conjuntural que estructural, han tractat de donar resposta a les necessitats socials d'habitatge més peremptòries. De fet, una gran majoria d'aquestes lleis són de segona generació, és a dir, s'han aprovat quan estaven vigents les primeres o segones lleis d'habitatge de les comunitats autònomes respectives.

Contrasta, per això, l'absència en les polítiques legislatives de l'Estat d'una norma en matèria d'habitatge que, igual que existeix en altres àmbits amb els quals està íntimament relacionada, fixi les condicions bàsiques i d'igualtat que garanteixin un tractament uniforme del dret a l'habitatge que reconeix la Constitució, a més dels altres aspectes que, per virtut dels seus títols competencials, li corresponen. El mateix Tribunal Constitucional, en una mena de retret al legislador estatal, ha posat en evidència la inexistència d'una legislació estatal sobre habitatge que serveixi com a paràmetre de constitucionalitat a l'elevada producció normativa autonòmica en la matèria. La Sentència 16/2018, de 22 de febrer, per esmentar-ne alguna, justifica la impossibilitat de considerar que una norma autonòmica contradiu les competències estatals quan el legislador estatal no ha «dictat, per assegurar una certa igualtat en l'exercici del dret constitucional a la propietat privada, una norma que reservi al propietari d'habitatges (o d'edificacions en general) la decisió de tenir-los permanentment habitats» (FJ 8.a). També, recorda la Sentència 80/2018, de 5 de juliol, que «Atès que el legislador estatal no ha exercit l'habilitació que l'art. 149.1.1a CE li atorga, és necessari afirmar que el legislador autonòmic en matèria d'habitatge, en el moment en què efectuem aquest enjudiciament, no troba límits des d'aquesta perspectiva constitucional». Aquesta mateixa doctrina jurisprudencial es reitera en altres sentències com la 32/2018, de 10 d'abril, i la 43/2018, de 26 d'abril.

Aquesta Llei és, per tant, la primera llei estatal reguladora del dret a l'habitatge des de l'aprovació de la Constitució, si bé no es pot dir que l'Estat hagi estat absent en les polítiques d'habitatge. És ben coneguda la important assignació de fons públics a través d'ajudes corresponents a l'àmbit fiscal i l'aprovació sistemàtica i continuada durant tota la democràcia dels coneguts plans d'habitatge que han tingut una àmplia i indubtable repercussió sobre la població. No obstant això, tots van mantenir al llarg del temps un caràcter unitari i constant, tant en el seu disseny com en el seu contingut, i defensaven i materialitzaven una política d'habitatge basada fonamentalment en el foment de la producció d'un volum creixent d'habitatges, l'ocupació de sòls nous amb el consegüent creixement de les ciutats i l'aposta per la propietat com a forma essencial d'accés a l'habitatge.

Aquesta política expansiva i de foment de la propietat es va començar a reorientar cap a la rehabilitació i el lloguer, amb el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012, regulat pel Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre. Els plans estatals següents: el Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria, i la regeneració i renovació urbanes 2013-2016, regulat pel Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, el Pla estatal d'habitatge 2018-2021, regulat pel Reial decret 106/2018, de 9 de març, i el Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, regulat pel Reial decret 42/2022, de 18 de

gener, serveixen per confirmar i reforçar aquest canvi de model.

No obstant això, encara hi ha desequilibris importants entre la nova construcció i l'activitat de rehabilitació i entre la tinença d'habitatge en propietat i en lloguer, i a això s'hi suma el fet que els parcs públics d'habitatge en lloguer siguin del tot insuficients per atendre la necessitat de les persones i llars que tenen més dificultats per accedir al mercat pels seus escassos mitjans econòmics. Valgui la dada que, del total dels habitatges construïts entre l'any 1962 i l'any 2020, el 31,5% van ser habitatges protegits, és a dir, uns 5,7 milions d'habitatges que es van promoure a l'empara d'algun règim de protecció pública, però que en la seva majoria i malgrat l'important esforç públic que es va fer en la seva promoció i construcció, han deixat d'estar subjectes, en terminis relativament curts, a cap tipus de límit de venda o lloguer.

També des del punt de vista territorial, s'ha de reconèixer que els desequilibris en l'accés a l'habitatge no es produeixen únicament en els entorns urbans i en les grans ciutats, sinó que també en el medi rural s'identifica moltes vegades una oferta insuficient d'habitatge disponible en condicions adequades i són necessàries accions encaminades a la recuperació, la rehabilitació o l'adaptació del parc edificatori existent, que necessiten el suport particular dels poders públics. Així, es fa necessari que totes les administracions, en l'exercici de les seves competències sobre habitatge, garanteixin l'accés a l'habitatge en les àrees rurals, especialment per als col·lectius vulnerables, impulsin la cohesió territorial i facilitin la lluita contra el despoblament.

Avui es considera imprescindible que la planificació econòmica en matèria d'habitatge disposi d'un marc legislatiu estable, una de les missions de la qual intenta complir aquesta Llei.

Pel que fa a la qualitat del parc d'habitatges, la normativa estatal d'edificació estableix requisits i exigències bàsiques que afecten directament la funcionalitat, la seguretat i l'habitabilitat dels habitatges. Tanmateix, aquestes exigències només s'apliquen en els habitatges de nova construcció o en determinades intervencions sobre els existents i no es dota d'instruments efectius per assegurar el coneixement efectiu per part de l'adquirent o arrendatari de la qualitat i les prestacions de l'habitatge que és objecte de l'operació immobiliària, un aspecte clau per assegurar-ne l'adequació al dret constitucional. Per això es fa necessari establir uns principis generals d'actuació per garantir que en aquestes operacions es disposi de la informació suficient per contrastar, a través de les dades i característiques de l'habitatge, que es pot considerar digne i adequat perquè una persona o unitat de convivència el pugui habitar i gaudir-ne, tal com reclama la Constitució.

II

De conformitat amb l'article 148.3 de la Constitució, totes les comunitats autònomes tenen assumida en els seus estatuts d'autonomia, sense excepció, la competència plena en matèria d'habitatge. A diferència de l'Estat, que només pot incidir, amb diferent abast i sobre la base de títols competencials diversos, en

la política d'habitatge, els legisladors autonòmics poden formular programes normatius complets de l'acció pública en la matèria. L'un i les altres estan abocats, per tant, a articular les seves actuacions respectives de manera que es puguin desplegar en un marc normatiu coherent, estable i segur que faci possible la realitat del dret que reconeix l'article 47 de la Constitució en execució de les mesures, les accions, els plans i els programes corresponents i la igualtat bàsica de tots els espanyols en relació amb aquest dret.

La jurisprudència constitucional també ha avalat aquest esquema de concurrència competencial. La sentència clau a aquests efectes és la Sentència del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de juliol, que va tenir com a objecte d'anàlisi un dels plans d'habitatge estatals de protecció pública a l'habitatge i que va emparar la dinàmica d'aquests plans. Aquesta Sentència, juntament amb altres de posteriors, ha mantingut, en allò bàsic, l'esquema inicial del Tribunal Constitucional, que va emparar la competència estatal per aprovar els plans d'habitatge, fonamentalment sobre la base de l'article 149.1.13a CE, que atribueix a l'Estat la competència relativa a la planificació general de l'activitat econòmica, en concret l'establiment de bases i la coordinació d'aquesta planificació.

Però hi ha altres títols competencials que exigeixen a l'Estat abordar aquesta tasca legislativa. En primer lloc, el de l'article 149.1.1a CE per regular les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, en aquest cas, en relació amb el dret de propietat de l'habitatge, però també amb l'exercici del dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat i fins i tot amb els drets a la intimitat i la inviolabilitat del domicili, atès que l'habitatge habitual és on la immensa majoria de les persones tenen el domicili i exerceixen la intimitat de la vida personal i familiar. La dignitat i l'adequació de l'habitatge són, doncs, condicions així mateix per a l'exercici d'aquests drets de les persones que els habiten.

En segon lloc, estan les competències estatals en matèria de legislació mercantil (article 149.1.6a CE) i civil (article 149.1.8a CE) en relació amb els contractes vinculats a l'accés a l'habitatge, tal com ha admès sense vacil·lar la jurisprudència constitucional (vid., per totes, la Sentència del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de gener). En tercer lloc, cal esmentar l'establiment de les bases de l'ordenació del crèdit, la banca i les assegurances (article 149.1.11a CE); és obvi que la producció d'habitatges per les empreses promotores i la seva adquisició per part de la ciutadania requereixen, de manera majoritària, préstecs atorgats per les entitats de crèdit, matèria en què la competència estatal és rellevant. En íntima connexió amb aquesta competència estatal hi hauria també la relativa a hisenda general i deute de l'Estat (article 149.1.14a), que constitueixen títols competencials que l'Estat ha exercit en la regulació dels préstecs convinguts o qualificats o en l'atorgament d'ajudes econòmiques. En últim lloc, la competència estatal per dictar legislació bàsica sobre protecció del medi ambient (article 149.1.23a CE) també porta l'Estat a dictar una norma en matèria d'habitatge, tenint en compte la repercussió ambiental de la producció i utilització dels habitatges, així com la competència relativa a les bases del règim miner i energètic (article 149.1.25a CE), atès que el subsector habitatge és un àmbit clau en relació amb les mesures d'eficiència i estalvi d'energia.

Això és, tota una plèiade de títols competencials, l'exercici estatal dels quals exigeix l'aprovació de normes estatals sobre la matèria habitatge, sense perjudici, naturalment, de l'exercici legítim de les competències exclusives en aquesta matèria assumides per les comunitats autònomes i també per altres administracions públiques, particularment la municipal, a la qual s'atribueix com a competència pròpia la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera en virtut de l'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local.

III

La present Llei de l'habitatge, sobre la base de les competències estatals esmentades, busca establir una regulació homogènia dels aspectes més essencials de les polítiques d'habitatge que tant afecten, com s'ha assenyalat, no tan sols la satisfacció del mateix dret d'accés a l'habitatge, sinó també la d'altres drets constitucionals i l'activitat econòmica del país. I això des d'un doble vessant, un de jurídicopúblic, com és el que preveuen, principalment, el títol preliminar i els títols I a III, i un altre vessant jurídicoprivat, més present en el títol IV.

Dins d'aquest marc, els objectius perseguits per la Llei són els següents:

Establir una regulació bàsica dels drets i deures dels ciutadans en relació amb l'habitatge, així com dels associats a la propietat d'habitatge, aplicable a tot el territori nacional.

Facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les persones que tenen dificultats per accedir a un habitatge en condicions de mercat, prestant una atenció especial a joves i col·lectius vulnerables i afavorint l'existència d'una oferta a preus assequibles i adaptada a les realitats dels àmbits urbans i rurals.

Dotar d'instruments efectius per assegurar la funcionalitat, la seguretat, l'accessibilitat universal i l'habitabilitat dels habitatges, i garantir així la dignitat i la salut de les persones que els habiten.

Definir els aspectes fonamentals de la planificació i programació estatals en matèria d'habitatge, per tal d'afavorir l'exercici del dret constitucional en tot el territori.

Regular el règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge, assegurant-ne el desenvolupament, la protecció i l'eficiència per atendre els sectors de la població amb més dificultats d'accés.

Afavorir el desenvolupament de tipologies d'habitatge adequades a les diferents formes de convivència i d'habitació, afavorint l'adaptació a les dinàmiques i les exigències actuals de les llars.

Millorar la protecció en les operacions de compra i arrendament d'habitatge, introduint uns mínims

d'informació necessària per donar seguretat i garanties en el procés.

Per avançar en el compliment d'aquests objectius, la Llei s'estructura en cinc títols i conté 36 articles, sis disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i nou disposicions finals.

En primer lloc, en el títol preliminar, es concreten l'objecte i les finalitats de la Llei i s'estableixen les definicions legals corresponents. A més, es configuren les polítiques destinades a satisfer el dret d'accés a un habitatge digne i adequat com un servei d'interès general, tant mitjançant la creació i gestió de parcs públics d'habitatge com a través de les actuacions, públiques i privades, que tinguin com a objectiu la provisió d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Les polítiques públiques en matèria d'habitatge s'han d'orientar des d'aquesta doble perspectiva; d'una banda, per complir el manament de l'article 47 CE és imprescindible que les administracions territorials competents desenvolupin els respectius parcs públics d'habitatge per destinar-los, amb caràcter prioritari, a satisfer la necessitat d'habitatge dels col·lectius més desafavorits, en situacions de vulnerabilitat o exclusió social i, amb caràcter general, de tots els que tinguin dificultats d'accés a l'habitatge en el mercat.

D'altra banda, les polítiques públiques han d'afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge, que respongui a la demanda existent, permeti l'equilibri del mercat i n'asseguri la transparència i el funcionament adequat.

Finalment, el títol preliminar regula també, tal com ja es fa en l'àmbit de l'urbanisme, o el mediambiental, l'acció pública per exigir el compliment de la normativa aplicable en aquesta matèria i defineix el principi d'igualtat i no-discriminació en l'àmbit de l'habitatge.

El títol I regula aspectes essencials del dret constitucional a un habitatge digne i adequat, recull l'estatut bàsic del ciutadà en relació amb l'habitatge, així com el règim jurídic bàsic del dret de propietat de l'habitatge, i defineix les facultats i els deures que comporta. Entre altres aspectes, en zones de mercat residencial tensat s'introdueix un deure legal d'informació per part dels grans tenidors, a requeriment de l'administració competent en matèria d'habitatge, per tal d'assegurar el compliment dels deures associats al dret de propietat de l'habitatge, especialment en aquests entorns en què s'han d'evitar pràctiques de retenció i desocupació indegudes, que podrien tenir efectes molt negatius en el mercat residencial a escala local.

En aquest context, s'entén la definició de caràcter general del concepte de «gran tenidor» com la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, exclosos els garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m², en els termes ja recollits en el Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i

econòmic per fer front a la COVID-19, i en el text de la Llei es delimita als immobles i la superfície que siguin d'ús residencial. Si bé s'especifica que aquesta definició general es pot particularitzar en la declaració d'entorns de mercat residencial tensat, i pot incloure titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial que estiguin ubicats en aquests entorns.

En tot cas, les definicions que recull la Llei s'estableixen als efectes del que disposa la mateixa Llei, amb respecte en tot cas a les definicions existents o les que es puguin adoptar en el marc de les legislacions de les comunitats autònomes sobre aquesta matèria.

A través de tot això s'intenta afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en les zones definides com de mercat residencial tensat, amb la promoció dels instruments, la planificació i les mesures necessàries per revertir, des dels poders públics, aquesta situació. No es pot deixar de reconèixer que bona part d'aquests continguts normatius ja eren presents, d'una manera o altra, en algunes lleis autonòmiques, però és precisament l'absència de regulació en altres comunitats autònomes la que emfatitza la necessitat d'establir, precisament per l'Estat, uns vímets legals comuns d'aspectes tan essencials i bàsics per a les polítiques de protecció del dret d'accés a un habitatge digne i adequat. Entre aquests, que les facultats de les persones propietàries no emparen l'ús antisocial de l'habitatge o la discriminació per qualsevol raó, entre d'altres. També la definició dels drets i deures bàsics del propietari de l'habitatge, com el del seu ús i gaudi, de manera efectiva.

D'aquesta manera la Llei estableix un estatut de drets i deures dels propietaris d'habitatge que atén les característiques del mateix habitatge i l'edifici en què s'enclava, de l'entorn urbà o rural i les particularitats del titular de l'immoble, aspectes, tots, que incideixen en la salvaguarda de la funció social que ha de ser inherent a l'habitatge.

El títol II recull els aspectes fonamentals de l'actuació pública en matèria d'habitatge, precisa alguns principis vinculats a l'ordenació territorial i urbanística i regula les eines bàsiques de la planificació estatal en aquesta matèria, amb plena salvaguarda de la competència autonòmica en aquesta matèria.

Així, la Llei articula les polítiques de planificació i programació públiques, sobre dues categories d'habitatge protegit: habitatge social i habitatge de preu limitat.

El parc d'habitatge social està integrat pel conjunt d'habitatges sobre sòl de titularitat pública, destinat al lloguer, cessió o altres formes de tinença temporal, orientat, de manera prioritària, a atendre les necessitats dels sectors de la població amb més dificultats d'accés a l'habitatge.

Dins del parc d'habitatge social hi ha els habitatges dotacionals públics, que són els que ocupen terrenys qualificats urbanísticament de dotacionals públics o que formen part d'edificacions o locals destinats a equipaments de titularitat pública i afectes al servei públic. Els habitatges dotacionals públics els poden gestionar les administracions públiques, les seves entitats dependents o entitats sense ànim de lucre

amb fins socials vinculats a l'habitatge, per garantir que hi accedeixin persones en situacions de vulnerabilitat o en exclusió social, en règim de lloguer, dret de superfície o altres modalitats de tinença temporal admeses per la legislació aplicable.

Els habitatges dotacionals públics, juntament amb la resta de l'habitatge social, formen part del parc públic d'habitatge que regula específicament el títol III, i que està subjecte a limitacions per assegurar-ne la pervivència i la destinació com a instrument al servei de les polítiques d'habitatge.

La Llei estableix diversos mecanismes per ampliar l'oferta d'habitatge social: es permet que es qualifiqui d'ús compatible dels sòls dotacionals l'ús d'habitatge dotacional públic; es pot obtenir sòl per a habitatge dotacional o social amb càrrec a actuacions de transformació urbanística i, a més, es garanteix que es construeixi habitatge dotacional en els sòls procedents del compliment del deure que preveu la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 18 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. Per a això s'impedeix que, en els municipis on hi hagi un desajust entre l'oferta i la demanda d'habitatge habitual, es pugui substituir el lliurament d'aquest sòl per altres formes de compliment del deure o que es pugui destinar a altres usos d'interès social diferents de l'anterior.

En segon lloc, dins de l'habitatge protegit es defineix l'habitatge de preu limitat com el que està subjecte a limitacions administratives en els preus de venda i/o lloguer, per un termini de temps determinat. L'habitatge protegit de preu limitat està destinat a diferents règims de tinença i el seu volum i característiques quant a superfícies i preus estan condicionats en tot cas a la demanda i les necessitats de les llars en el seu àmbit territorial.

L'habitatge protegit de preu limitat es pot executar, igual que les altres modalitats d'habitatge protegit, sobre les reserves de sòl per a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública que preveu la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 20 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, cas en què han de mantenir aquesta condició de manera permanent mentre es mantingui la destinació d'aquest sòl. Si bé l'habitatge de preu limitat també es pot desenvolupar sobre sòls qualificats amb l'ús d'habitatge lliure.

En tot cas, la Llei garanteix que l'habitatge protegit, ja sigui social o de preu limitat, no es pugui desqualificar, excepte en el cas d'habitatges promoguts sobre sòls la qualificació urbanística dels quals no imposi aquesta destinació i que no disposin d'ajudes públiques per a la seva promoció, o en els casos en què excepcionalment es justifiqui d'acord amb la normativa autonòmica, i en aquests supòsits excepcionals el període de qualificació no pot ser inferior a trenta anys. En la resta dels supòsits en què la qualificació urbanística del sòl imposi la destinació esmentada, aquesta qualificació no es pot modificar, com tampoc no es poden desqualificar els habitatges sobre aquests sòls.

Però també és important destacar la introducció del concepte d'habitatge assequible incentivat, com a

figura necessària per incrementar l'oferta a curt termini. Es tracta d'un concepte innovador que se suma a l'habitatge protegit com a mecanisme efectiu per incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles; es considera com l'habitatge de titularitat privada, incloses les entitats del tercer sector i de l'economia social, al titular del qual l'administració competent atorga beneficis de caràcter urbanístic, fiscal o de qualsevol altre tipus, a canvi de destinar-los a residència habitual en règim de lloguer a preus reduïts, o de qualsevol altra fórmula de tinença temporal, de persones el nivell d'ingressos de les quals no els permet accedir a un habitatge a preu de mercat. D'aquesta manera, es busca la implicació de tots els agents públics, privats i del tercer sector en la recerca de solucions dels problemes d'oferta d'habitatge i l'orientació a aquesta finalitat del parc d'habitatge existent, sempre amb la vinculació dels beneficis públics que s'assignin a aquests habitatges a les limitacions d'ús, temporals i de preus màxims que, en cada cas, determini l'administració competent.

Dins del títol II també s'inclou la declaració de zones de mercat residencial tensat, que poden efectuar les administracions competents en matèria d'habitatge als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en els àmbits territorials en què hi hagi un risc especial d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que el facin assequible per accedir-hi en el mercat, i s'estableixen unes regles procedimentals per a la seva declaració als efectes de la legislació estatal. L'efecte principal de la declaració d'aquests àmbits tensats és la redacció d'un pla específic que proposi les mesures necessàries per corregir els desequilibris observats.

En tot cas, cal destacar que l'objectiu comú de les diferents administracions públiques per dotar la ciutadania d'un habitatge digne i adequat fa necessari establir els mecanismes i òrgans de col·laboració i cooperació per garantir la seva participació i eficiència en la consecució de la garantia constitucional, sense renunciar a l'àmbit competencial corresponent. Particularment, l'Estat es dota dels plans estatals en matèria d'habitatge i dels diferents programes en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural, el contingut dels quals no està circumscrit únicament a les ajudes públiques, sinó que estableix un conjunt d'objectius, línies d'acció, mesures i programes que, sobre un àmbit temporal plurianual, han de marcar periòdicament la política de l'Estat en aquestes matèries.

En aquests plans són prioritàries, entre altres actuacions estatals, les que fomentin la utilització adequada i l'ocupació racional i eficient del patrimoni residencial; la conservació, el manteniment i la rehabilitació dels habitatges que constitueixin residència habitual i que tinguin com a objecte el compliment dels requisits d'habitabilitat que preveu la Llei, així com les que contribueixin a millorar l'eficiència energètica, promoguin la utilització d'energies renovables i l'accessibilitat universal del parc edificat, i afavoreixin en tot cas un increment de l'oferta d'habitatge assequible de les màximes prestacions, que van més enllà del compliment dels requisits dels edificis de consum d'energia gairebé nul (EECN), en el context del que preveu el component 2 «Implementació de l'Agenda urbana espanyola: Pla de rehabilitació i regeneració urbana» del Pla de recuperació, transformació i resiliència d'Espanya, i són prioritàries les actuacions vinculades amb la creació, l'ampliació i la gestió dels parcs públics d'habitatge; la construcció i rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, així

com les que promoguin l'aplicació de tipologies edificatòries que responguin a les necessitats pròpies de les diferents etapes de la vida de les persones i les llars, així com a les actuals necessitats socials i composició de les unitats de convivència.

Finalment, s'estableix el Consell Assessor de l'Habitatge, com un òrgan consultiu per a les polítiques estatals d'habitatge, la creació del qual ha de ser objecte de desplegament reglamentari i que ha d'assegurar la participació dels diferents agents socials en l'elaboració i el desenvolupament de la política d'habitatge.

En el títol III s'estableix la regulació del règim jurídic bàsic dels parcs públics d'habitatge, una de les apostes més significatives d'aquesta Llei. Aquests parcs públics, gairebé inexistents a Espanya si es comparen amb la mitjana de la Unió Europea, són fonamentals per garantir l'accés a un habitatge digne i adequat a amplis grups socials i per poder pal·liar els efectes dels greus desajustos del mercat. Segons les últimes estimacions de l'Observatori d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, es pot assenyalar que a Espanya hi ha un parc d'habitatge social, considerant com a tal, exclusivament, l'habitatge en lloguer de titularitat pública, situat a l'entorn dels 290.000 habitatges. D'aquests, uns 180.000 són de titularitat de les comunitats autònomes i entitats dependents, i els altres 110.000 habitatges són de titularitat dels ajuntaments i les entitats dependents. Aquest parc de 290.000 habitatges socials amb prou feines ofereix cobertura a un 1,6% dels 18,6 milions de llars que habiten a Espanya, la qual cosa contrasta amb els percentatges sensiblement superiors al 15% registrats en alguns dels principals països del nostre entorn, com França, el Regne Unit, Suècia, els Països Baixos, Àustria o Dinamarca, considerant el total del parc d'habitatge social.

Aquesta insuficiència dels parcs públics d'habitatge explica, en bona mesura, les extraordinàries dificultats d'àmplies capes de la població per disposar d'un habitatge que s'adapti a les seves necessitats i a les seves capacitats econòmiques. Aquest és el cas, per exemple, de les persones joves que han d'endarrerir l'edat d'emancipació per les seves dificultats per incorporar-se al mercat de treball i accedir a un habitatge. De fet, l'edat mitjana d'emancipació al nostre país ha experimentat un retrocés important amb motiu de la crisi econòmica, i l'any 2020 se situava, segons les últimes dades d'Eurostat, en 29,8 anys, molt per sobre de la mitjana de la Unió Europea, que se situa en els 26,4 anys. També mereixen una consideració especial les persones que, a conseqüència de la crisi econòmica o en el context de la crisi sanitària derivada de la pandèmia, han perdut l'habitatge que habitaven; les llars monoparentals, en notable augment; les de gent gran, especialment dones; amb ingressos baixos; les persones sense llar i tots els col·lectius que no poden satisfer la seva necessitat d'habitatge en les condicions del mercat. A aquestes circumstàncies s'hi ha unit en el passat la venda d'una part dels habitatges públics esmentats en determinats llocs d'Espanya a fons d'inversió, de manera que s'ha reduït el ja de per si minvat parc d'habitatge social existent al nostre país.

En aquest context, la Llei aposta per uns parcs públics que es nodreixin del desenvolupament urbanístic i edificatori de sòls de titularitat pública, per a la qual cosa es poden valer de fórmules de col·laboració

publicoprivada. Però també han d'integrar el parc públic els habitatges socials adquirits per les administracions públiques en exercici dels drets de tempteig i retracte, en casos d'execució hipotecària o dació en pagament d'habitatge habitual de col·lectius en situació de vulnerabilitat o en exclusió social o qualsevol altre habitatge social adquirit per les administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge, o cedit a aquestes, que sigui susceptible de destinar-se a les finalitats del parc públic d'habitatge.

D'aquesta manera, la Llei evita que es tornin a repetir alienacions indegudes del parc públic d'habitatge, i s'estableix un patrimoni separat en què els ingressos obtinguts sempre s'han de destinar a la creació, l'ampliació, la rehabilitació o la millora dels parcs públics d'habitatge. La Llei estableix que els ingressos procedents de les sancions que es puguin imposar per l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge, així com els ingressos procedents de l'alienació dels béns patrimonials del parc públic d'habitatge, han de tenir com a única destinació la de sufragar les polítiques públiques d'habitatge, en els termes i les condicions establerts.

El títol IV se centra en el reforç de la protecció en les operacions de compra o lloguer d'habitatge, i estableix una sèrie de garanties i obligacions d'informació a què tenen dret les persones o entitats adquirents o arrendatàries d'habitatge, i una sèrie de responsabilitats derivades del seu incompliment, ja es tracti del venedor o de l'intermediari en l'operació immobiliària. En particular, s'estableix com a dret de les persones demandants, adquirents o arrendatàries d'habitatge el de rebre informació en un format accessible, que sigui completa, objectiva, veraç, clara, comprensible i accessible, que asseguri el ple coneixement de les condicions de l'habitatge objecte de l'operació. Així mateix, s'estableixen determinats requisits bàsics dels agents immobiliaris i de la informació o publicitat als quals s'han de subjectar els operadors.

El mateix títol IV recull, sense perjudici dels principis i requeriments que contingui la normativa autonòmica aplicable i amb caràcter mínim, la informació que la persona interessada en la compra o l'arrendament d'un habitatge que estigui en oferta pot requerir, abans de formalitzar l'operació i de lliurar qualsevol quantitat a compte.

El títol IV es tanca amb una sèrie de mesures encaminades a la millora de la informació i el compromís amb la transparència en matèria d'habitatge, per tal d'assegurar el funcionament adequat del mercat de l'habitatge i l'accés a la informació, en determinats àmbits que són estratègics per a la definició de les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Entre aquests àmbits destaca l'habitatge públic, una matèria sobre la qual institucions com el Defensor del Poble han manifestat de manera expressa la necessitat d'avançar en informació i transparència i en la qual a Espanya hi ha un dèficit important. En aquest context, s'estableix l'obligació d'elaborar i mantenir actualitzat un inventari del parc públic d'habitatge i una memòria anual en la qual s'especifiquin les accions adoptades per reforçar aquest parc i acomodar-lo a la demanda existent i, en

particular, per part de les persones i llars amb menys recursos.

Així mateix, s'inclouen altres àmbits en els quals s'estableixen objectius i accions de millora de la informació i la transparència, a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Entre aquests consta la quantificació de les inversions anuals en els principals programes de política d'habitatge, l'aproximació a l'habitatge deshabitat o buit en l'àmbit territorial, la caracterització de la demanda d'habitatge, necessària per orientar les principals mesures en matèria de política econòmica i fiscal, així com el sòl públic disponible per a habitatge, amb especificació del que forma part del patrimoni públic de sòl, en virtut del deure legal de cessió que estableix la legislació estatal del sòl.

La Llei finalitza amb sis disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i nou disposicions finals.

A través de la disposició addicional primera s'estableix la creació d'una base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge, que ha d'estar vinculada als actuals registres autonòmics de fiances de les comunitats autònomes, al Registre de la Propietat i altres fonts d'informació d'àmbit estatal, autonòmic o local, amb l'objecte d'incrementar la informació disponible per al seguiment de les mesures, reforçar la coordinació amb les comunitats autònomes en matèria d'intercanvi d'informació sobre l'habitatge en lloguer, i establir un procés específic de col·laboració amb les comunitats autònomes que hagin avançat en la conformació de sistemes de referència de preus del lloguer en els seus àmbits territorials respectius.

Per la seva banda, la disposició addicional segona reforça la política d'habitatge com a prioritat en la gestió patrimonial de l'Estat i, d'una manera especial, en els àmbits que hagin estat declarats zones de mercat residencial tensat, en els quals és necessari mobilitzar tot el sòl que potencialment es pugui destinar a usos residencials per fer front a l'escassetat d'oferta assequible que caracteritza aquests entorns.

La disposició addicional tercera estableix la previsió d'un procés de revisió dels criteris per identificar zones de mercat residencial tensat, per tal d'adequar-los a la realitat i l'evolució del mercat residencial, que ha de tenir lloc al cap de tres anys des de l'entrada en vigor de la Llei, sobre la base de la cooperació amb les administracions competents en matèria d'habitatge.

La disposició addicional quarta regula l'aplicació dels recursos dels plans estatals en matèria d'habitatge en els tràmits d'intermediació i conciliació previs a la presentació de la demanda, introduïts en la modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, que recull la disposició final cinquena de la Llei.

La disposició addicional cinquena estableix la constitució d'un grup de treball per millorar la regulació

dels contractes d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge i, en particular, dels contractes d'arrendament subscrits per temporada.

Quant a la disposició addicional sisena, per la seva rellevància particular en l'àmbit de l'habitatge, regula determinats aspectes de l'activitat dels administradors de finques, tenint en compte que és un col·lectiu professional de gran importància per assegurar la garantia i protecció dels drets dels consumidors.

El règim transitori de la Llei inclou quatre disposicions transitòries. La disposició transitòria primera estableix que els habitatges que estiguin qualificats definitivament amb algun règim de protecció pública a l'entrada en vigor de la Llei es regeixen pel que disposi aquest règim i, quant als habitatges que formin part del parc públic d'habitatge, estableix que es regeixen pel que disposen la Llei i les disposicions de la legislació en matèria d'habitatge, urbanisme i ordenació del territori que els regulin.

La disposició transitòria segona introdueix una sèrie d'objectius en relació amb el parc d'habitatge destinat a polítiques socials, que ha d'operar a falta de marcs temporals i metes específiques definides per part de les administracions territorials competents. En particular, es marca l'objectiu d'assolir el 20 per cent d'habitatge destinat a polítiques socials en els municipis en què s'hagin declarat zones de mercat residencial tensat, així com unes obligacions d'avaluació anual del grau de consecució dels objectius i les metes establerts.

Per la seva banda, la disposició transitòria tercera estableix la subjecció dels procediments suspesos en virtut dels articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, al procediment de conciliació o intermediació que preveu la modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, que recull la disposició final cinquena de la Llei.

Quant a la disposició transitòria quarta, recull el règim dels contractes d'arrendament subscrits abans de l'entrada en vigor de la Llei, i especifica la continuïtat de la vigència de les mesures d'aplicació extraordinària als contractes vigents d'arrendament d'habitatge i, en particular, la que recull l'article 46 del Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna.

Quant a la disposició derogatòria única, recull la derogació a l'entrada en vigor de la Llei de totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que s'hi disposa.

En relació amb les disposicions finals, la disposició final primera estableix un mecanisme de caràcter excepcional i delimitat en el temps, que pugui intervenir en el mercat per esmorteir les situacions de tensió i concedir a les administracions competents el temps necessari per poder compensar, si s'escau, el dèficit d'oferta o corregir amb altres polítiques d'habitatge les carències de les zones declarades de mercat residencial tensat. Per a això, es modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments

urbans, i s'estableix per als habitatges arrendats la possibilitat que quan finalitzi el contracte l'arrendatari es pugui acollir a una pròrroga extraordinària, de caràcter anual, i per un període màxim de tres anys, en els mateixos termes i condicions del contracte en vigor i, en els nous contractes d'arrendament d'habitatges que hagin estat arrendats, a nous llogaters, es planteja la limitació del lloguer en aquestes zones, amb caràcter general, a la renda del contracte anterior, aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, i es permeten certs increments addicionals màxims en determinats supòsits que estableix la Llei.

Així mateix, en aquestes zones de mercat residencial tensat, quan el propietari sigui un gran tenidor, o en el cas d'habitatges que no s'hagin arrendat com a habitatge habitual en els últims cinc anys quan això es justifiqui en la declaració de la zona, no pot excedir el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índexs de preus de referència, l'aplicació del qual es defineix a través d'una nova disposició transitòria que s'introdueix a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

En la mateixa disposició final primera s'introdueixen també determinades millores en la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge a través de diferents modificacions de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Entre aquestes, es pot destacar la introducció d'una pròrroga extraordinària d'un any al terme del contracte, que es pot sol·licitar en situacions acreditades de vulnerabilitat social i econòmica quan l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge, així com l'establiment de l'obligació que les despeses de gestió immobiliària i les de formalització del contracte siguin a càrrec de l'arrendador.

Finalment, la disposició final primera, per tal d'evitar increments desproporcionats en les actualitzacions anuals dels contractes de lloguer d'habitatge, a través de la introducció d'una nova disposició addicional en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, encarrega a l'Institut Nacional d'Estadística la definició, abans que finalitzi l'any 2024, d'un nou índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge.

La disposició final segona recull una sèrie d'incentius fiscals aplicables en l'impost sobre la renda de les persones físiques, IRPF, als arrendaments d'immobles destinats a habitatge. En particular, s'estableix una millora de la regulació de l'IRPF per estimular el lloguer d'habitatge habitual a preus assequibles, a través de la modulació de l'actual reducció del 60 per cent en el rendiment net del lloguer d'habitatge, i s'estableix que, en els nous contractes d'arrendament, el percentatge de reducció sigui del 50%, que es pot incrementar fins al 90 per cent, en cas que se signin nous contractes d'arrendament d'habitatge en zones de mercat residencial tensat amb una reducció d'almenys un 5 per cent sobre el contracte anterior. Aquesta reducció pot arribar al 70 per cent quan es tracti de la incorporació al mercat d'habitatges destinats al lloguer en zones de mercat residencial tensat i es lloguin a joves d'entre 18 i 35 anys en aquestes àrees, o bé es tracti d'habitatge assequible incentivat o protegit, arrendat a l'Administració pública o entitats del tercer sector o de l'economia social que tinguin la condició d'entitats sense finalitats lucratives, o acollit a algun programa públic d'habitatge que limiti la renda del

lloguer. I pot arribar a una reducció del 60 per cent sobre el rendiment net quan s'hagin efectuat obres de rehabilitació en els dos anys anteriors.

A través de la disposició final tercera es modula el recàrrec als immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent en l'impost sobre béns immobles, IBI, que es pot aplicar als habitatges buits durant més de dos anys, amb un mínim de quatre habitatges per propietari, llevat de causes justificades de desocupació temporal, taxades per la Llei. Així mateix, s'estableix l'increment del recàrrec actualment situat en el 50 per cent de la quota líquida de l'IBI fins a un màxim del 150 per cent, en funció de la durada de la desocupació i del nombre d'habitatges també desocupats que siguin del mateix titular en el terme municipal, amb l'objectiu que tingui un efecte més gran en l'optimització de l'ús del parc edificatori residencial i reforci l'instrument dels ajuntaments per fer front a situacions d'habitatge desocupat a través de la fiscalitat.

Per la seva banda, la disposició final quarta modifica el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i incrementa el percentatge de reserva de sòl destinat a habitatge protegit del 30 al 40 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que hagi de ser inclòs en actuacions de nova urbanització, i del 10 al 20 per cent en el cas del sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

A través de la disposició final cinquena s'introdueixen millores importants en la regulació del procediment de desnonament en situacions de vulnerabilitat, a través d'una modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil. Entre altres aspectes, es pot destacar l'eliminació de la necessitat del consentiment de l'interessat en el trasllat a les administracions públiques competents per comprovar la seva situació de vulnerabilitat en procediments de desnonament, s'amplia l'àmbit de protecció quan s'identifiquin situacions de vulnerabilitat, s'introdueixen diferents millores tècniques en la redacció i, d'acord amb els estàndards jurisprudencials i internacionals, no s'estableix un sistema de suspensió automàtica pel lletrat de l'Administració de justícia si s'acredita vulnerabilitat, sinó un sistema de decisió pel tribunal prèvia valoració ponderada i proporcional del cas concret, i es fixa un termini de suspensió de dos mesos per a les persones físiques i quatre mesos per a les persones jurídiques, de manera que s'incrementen els actuals terminis d'un i tres mesos, respectivament.

La disposició final cinquena també introdueix un procediment de conciliació o intermediació en els supòsits en què la part actora tingui la condició de gran tenidor d'habitatge, l'immoble objecte de la demanda constitueixi l'habitatge habitual de la persona ocupant i aquesta estigui en situació de vulnerabilitat econòmica. L'aplicació d'aquest procediment ha de facilitar a les administracions competents donar una atenció adequada a les persones i llars afectades, i oferir resposta a través de diferents instruments de protecció social i dels programes de política d'habitatge.

La disposició final sisena estén la limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels

contractes d'arrendament d'habitatge que conté l'article 46 del Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna. En concret, s'amplia temporalment la mesura amb l'establiment d'una limitació al 3 per cent en l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge en el període comprès entre l'1 de gener i el 31 de desembre de 2024.

Així mateix, s'estableixen uns paràmetres concrets de vulnerabilitat econòmica basats en criteris de caràcter objectiu i, en el cas d'ocupacions d'habitatges que s'hagin de substanciar en via penal, s'estableix a través d'una nova disposició addicional que els jutjats han de traslladar la situació a les administracions públiques competents, per a la protecció de les persones dependents, persones amb discapacitat, víctimes de violència sobre la dona o persones menors d'edat.

Finalment, la disposició final setena detalla els títols competencials que habiliten la legislació estatal per assumir els continguts diversos que conformen aquella, la disposició final vuitena habilita el desplegament reglamentari i la disposició final novena estableix l'entrada en vigor de la norma.

IV

La Llei s'adequa als principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

D'aquesta manera, es compleix el principi de necessitat i eficàcia, plenament justificat per la rellevància social i econòmica dels reptes en matèria d'habitatge i l'adequació de les mesures i disposicions que conté la Llei dirigides a abordar-los sobre la base de la cooperació interadministrativa necessària. Igualment, es dona compliment als principis de seguretat jurídica, proporcionalitat i eficiència, i es destaca que les mesures que incorpora són congruents amb l'ordenament jurídic i incorporen la millor alternativa possible per a la consecució dels objectius abans detallats, sense que els continguts de la norma impliquin cap tipus de càrrega administrativa.

Quant al principi de seguretat jurídica i de transparència, la Llei ha seguit en la seva tramitació els tràmits de consulta pública prèvia, així com d'audiència i informació pública, que preveu l'article 26 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, si bé aquest principi es reforça a través de l'exposició clara i accessible dels motius i dels objectius de la norma, que es recullen en aquesta part expositiva i en la memòria preceptiva d'anàlisi d'impacte normatiu.

Títol preliminar

Disposicions generals

Article 1

Objecte de la Llei

1. Aquesta Llei té com a objecte regular, en l'àmbit de competències de l'Estat, les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals relacionats amb l'habitatge i, en particular, el dret a accedir a un habitatge digne i adequat i a gaudir-ne en condicions assequibles, atenent el compliment del que disposen els instruments internacionals ratificats per Espanya i respectant en tot cas les competències de les comunitats autònomes i, específicament, les que tenen atribuïdes en matèria d'habitatge.

2. Per tal d'assegurar l'exercici del dret a l'habitatge, és així mateix objecte d'aquesta Llei la regulació del contingut bàsic del dret de propietat de l'habitatge en relació amb la seva funció social, que inclou el deure de destinar-lo a l'ús residencial que preveu l'ordenament jurídic, en el marc dels instruments d'ordenació territorial i urbanística, així com de mantenir, conservar i rehabilitar l'habitatge, i s'atribueix als poders públics la funció d'assegurar-ne el compliment adequat, en l'àmbit de les seves competències respectives, a través de l'aplicació de les mesures que corresponguin legalment.

3. La Llei també té com a objecte reforçar la protecció de l'accés a informació completa, objectiva, veraç, clara, comprensible i accessible, en les operacions de compra i arrendament d'habitatge.

Article 2

Finalitats de les polítiques públiques d'habitatge

Constitueixen finalitats comunes de l'acció dels poders públics en matèria d'habitatge, en l'àmbit de les seves competències respectives:

a) L'efectivitat dels drets d'accés en condicions assequibles a un habitatge digne i adequat d'acord amb la Constitució espanyola i les recomanacions dels instruments internacionals ratificats per Espanya.

b) Promoure l'ús i el gaudi efectiu de l'habitatge, en virtut del règim legal de tinença, així com el seu manteniment, conservació i, si s'escau, rehabilitació i millora.

c) Assegurar l'habitabilitat dels habitatges, entesa com el conjunt dels requisits mínims de qualitat, funcionalitat i accessibilitat universal que, atenent la normativa aplicable, han de complir els habitatges per garantir la dignitat i la salut de les persones, per satisfer les seves necessitats d'habitació en les diferents etapes de la seva vida, amb especial atenció a les necessitats dels menors, per als qui l'habitatge constitueix a més un espai fonamental de desenvolupament, seguretat i aixopluc, i com a base per a l'exercici efectiu de drets i llibertats.

d) Fomentar la col·laboració interadministrativa, afavorint la coherència i la transparència en les actuacions públiques de política d'habitatge, així com la coordinació amb la resta de polítiques sectorials, i garantir la participació de la ciutadania i de les entitats representatives de la societat civil en l'àmbit de l'habitatge.

e) Protegir l'estabilitat i la seguretat jurídica en la propietat, l'ús i el gaudi de l'habitatge, amb especial atenció a les persones i llars en situació o risc de vulnerabilitat, i específicament a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec, a través de mesures efectives en matèria d'habitatge i assegurant la deguda coordinació amb mesures complementàries d'atenció social, formació, ocupació i altres accions d'acompanyament.

f) Afavorir el desenvolupament, la gestió i el manteniment dels parcs públics d'habitatge per assegurar una oferta significativa i estable d'habitatges dignes i adequats als sectors socials amb més dificultats d'accés a un habitatge en el mercat, mitjançant la inversió necessària en cada exercici pressupostari i atenent les característiques i necessitats de tots els àmbits territorials, afectats per diferents dinàmiques de creixement o de pèrdua de població.

g) Impulsar la rehabilitació i millora dels habitatges existents, tant en el parc privat com en els públics, a través de programes i mesures en matèria de sostenibilitat, eficiència energètica i utilització d'energies renovables, habitabilitat, accessibilitat universal, conservació, millora de la seguretat d'utilització i digitalització, afavorint enfocaments integrals i preveient de manera específica les característiques de l'habitatge en el medi rural.

h) Impulsar i fomentar l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge en lloguer a preus assequibles, amb especial atenció a les persones joves i les llars en situació o risc de vulnerabilitat, habilitant mecanismes efectius de regulació i ús del sòl, i desenvolupant mesures i instruments de programació i planificació que permetin atendre les necessitats reals dels demandants i afavoreixin la cohesió social i territorial.

i) Donar suport a l'existència de parcs socials d'habitatge d'entitats del tercer sector, que siguin complementaris als parcs públics d'habitatge i amplii'n l'oferta d'allotjament i habitatge destinat a col·lectius i llars vulnerables, amb especial atenció a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec.

j) Aconseguir la màxima eficiència en la gestió dels recursos disponibles per afavorir l'accés a un habitatge digne i adequat, i fomentar, si s'escau, les fórmules de col·laboració publicoprivada.

k) Protegir els drets bàsics i els interessos legítims en les operacions de compra i arrendament d'habitatge, delimitar les responsabilitats i assegurar l'accés a informació suficient i adequada.

l) Eliminar qualsevol tipus de discriminació, per qualsevol raó, en l'accés a un habitatge i el gaudi d'aquest, i assegurar la integració, inclusió i cohesió social i territorial en les actuacions i mesures de la política d'habitatge.

m) Impulsar l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge, assegurant-ne l'efectivitat en els nous

habitatges i adoptant mesures per solucionar les necessitats sobrevingudes en el parc d'habitatge preexistent.

n) Adoptar mesures per identificar i prevenir la retenció especulativa, la segregació residencial, els processos de sobreocupació, l'exclusió residencial greu com el barraquisme o el sensellarisme i la degradació de les condicions del parc d'habitatges existent i del seu entorn, per permetre el desenvolupament de la seva funció residencial i la millora de la qualitat de vida.

ñ) Garantir la igualtat, des de la perspectiva de gènere, edat, capacitat i perspectiva territorial, en totes les polítiques i accions en matèria d'habitatge, a tots els nivells, i en totes les seves fases de planificació, execució i avaluació.

o) Controlar i garantir l'ús responsable de recursos públics suficients, per complir els objectius de la política d'habitatge per part de les administracions competents i aplicar, en la gestió del parc públic, criteris de corresponsabilitat dels seus ocupants.

p) Prioritzar l'atenció i la informació a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec que, per estar en situació de pobresa, exclusió social o altres formes de vulnerabilitat, han de ser objecte de protecció especial.

q) Contribuir en l'aplicació de les polítiques d'habitatge a corregir els desequilibris territorials, tant en àmbits urbans i metropolitans com en entorns rurals, que poden estar més afectats per fenòmens de despoblament.

r) Fomentar la transparència i garantir la participació en el desenvolupament de les polítiques públiques d'habitatge dels agents que intervenen en el mercat immobiliari, particularment dels promotors socials d'habitatge, de les associacions ciutadanes de defensa del dret a l'habitatge, de les associacions d'arrendataris i de propietaris, d'administradors de finques i dels agents immobiliaris.

s) Potenciar l'economia social, impulsant la participació de les entitats de caràcter social i assistencial en l'àmbit de l'habitatge.

article 3

Definicions

Als efectes del que disposa aquesta Llei, i sempre que no entrin en contradicció amb les regulades per les administracions competents en matèria d'habitatge, cas en què, i als efectes de la seva regulació, prevalen aquelles, s'estableixen les definicions següents:

a) Habitatge: edifici o part d'un edifici de caràcter privatiu i amb destinació a residència i habitació de les

persones, que compleix les condicions mínimes d'habitabilitat exigides legalment; pot disposar d'accés a espais i serveis comuns de l'edifici en el qual s'ubica, tot això de conformitat amb la legislació aplicable i amb l'ordenació urbanística i territorial.

b) *Infrahabitatge*: l'edificació, o part d'aquesta, destinada a habitatge, que no reuneix les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entén que no reuneixen les condicions esmentades els habitatges que incompleixin els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, els que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i els que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.

c) *Habitatge digne i adequat*: l'habitatge que, per raó de la seva mida, ubicació, condicions d'habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica i utilització d'energies renovables i la resta de les seves característiques, i amb accés a les xarxes de subministraments bàsics, respon a les necessitats de residència de la persona o unitat de convivència en condicions assequibles de conformitat amb l'esforç financer, i constitueix el seu domicili, sojorn o llar on poder viure dignament, amb la salvaguarda de la seva intimitat, i gaudir de les relacions familiars o socials, i afavoreix el ple desenvolupament i la inclusió social de les persones.

d) *Condicions assequibles de conformitat amb l'esforç financer*: les condicions del preu de venda o lloguer que evitin un esforç financer excessiu de les llars tenint en compte els seus ingressos nets i les seves característiques particulars, considerant tant la quota hipotecària o la renda arrendatícia com les despeses i els subministraments bàsics que correspongui satisfer al propietari hipotecat o a l'arrendatari, que no han de superar amb caràcter general el 30 per cent dels ingressos de la unitat de convivència.

e) *Despeses i subministraments bàsics*: l'import del cost dels subministraments energètics (d'electricitat, gas, gasoil, entre d'altres), aigua corrent, dels serveis de telecomunicació, i les possibles contribucions a la comunitat de propietaris, tots de l'habitatge habitual.

f) *Habitatge protegit*: l'habitatge sotmès a un règim especial per destinar-lo a residència habitual de persones amb dificultats d'accés al mercat de l'habitatge, tant en àmbits urbans i metropolitans com en el medi rural. Als efectes d'aquesta Llei, s'estableixen les modalitats següents: habitatge social, o habitatge de preu limitat.

1r. *Habitatge social*: l'habitatge de titularitat pública destinat al lloguer, cessió o qualsevol altra fórmula de tinença temporal subjecta a limitacions de renda o de venda i destinat a persones o llars amb dificultats per accedir a un habitatge en el mercat. També es considera habitatge social aquell amb un sòl que sigui de titularitat pública sobre el qual s'hagi constituït un dret de superfície, una concessió administrativa o un negoci jurídic equivalent.

L'habitatge social es pot desenvolupar sobre terrenys qualificats urbanísticament de dotacionals públics o estar comprès en edificacions o locals destinats a equipaments de titularitat pública i afectes al servei públic.

L'habitatge social es pot gestionar directament per les administracions públiques o entitats dependents, per entitats sense ànim de lucre amb fins socials vinculats a l'habitatge, o a través de fórmules de col·laboració publicoprivada, que siguin compatibles amb el seu caràcter.

Pot tenir la consideració d'habitatge social d'emergència l'habitatge social que estigui destinat a atendre situacions d'emergència, i ofereixi una solució residencial a curt termini i de manera temporal, amb caràcter universal i fins que es proporcionï un habitatge alternatiu permanent, a les persones i famílies en situació de pèrdua o impossibilitat per accedir a un habitatge adequat, independentment de les condicions documentals i administratives de les persones afectades.

2n. Habitatge protegit de preu limitat: l'habitatge de titularitat pública o privada, exclòs el social o dotacional públic, subjecte a limitacions de preus de renda i tots els altres requisits que s'estableixin legalment o reglamentàriament i destinat a satisfer la necessitat d'habitatge permanent de les persones o llars que tinguin dificultats per accedir a l'habitatge en el mercat. L'habitatge de preu limitat rep aquesta qualificació d'acord amb el procediment que estableixi l'administració pública competent.

g) Habitatge assequible incentivat: als efectes del que disposa aquesta Llei, es considera com l'habitatge de titularitat privada, incloses les entitats del tercer sector i de l'economia social, al titular del qual l'administració competent atorga beneficis de caràcter urbanístic, fiscal o de qualsevol altre tipus, a canvi de destinar-los a residència habitual en règim de lloguer, o de qualsevol altra fórmula de tinença temporal, de persones el nivell d'ingressos de les quals no els permet accedir a un habitatge a preu de mercat. Els beneficis públics que s'assignin a aquests habitatges estan vinculats a les limitacions d'ús, temporals i de preus màxims que, en cada cas, determini l'administració competent.

h) Parc d'habitatge i allotjament del tercer sector: el conjunt d'immobles de titularitat o gestionats per entitats sense ànim de lucre amb fins socials vinculats a l'habitatge, destinats a satisfer la necessitat d'habitatge o allotjament de persones o llars en situació de vulnerabilitat o en risc d'exclusió social, o proveir habitatge assequible a àmplies capes de la societat.

i) Residència habitual: l'habitatge que constitueix el domicili permanent de la persona que l'ocupa i que es pot acreditar a través de les dades que consten en el padró municipal o altres mitjans vàlids en dret.

j) Residència secundària: qualsevol habitatge que el propietari utilitza per a estades temporals o intermitents, i que no constitueix la seva residència habitual.

k) Gran tenidor: als efectes del que estableix aquesta Llei, la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, exclosos en tot cas els garatges i trasters. Aquesta definició es pot particularitzar en la declaració d'entorns de mercat residencial tensat fins als titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquest àmbit, quan ho motivi la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent.

l) Sensellarisme: circumstància vital que afecta una persona, família o unitat de convivència que no pot accedir de manera sostinguda a un habitatge digne i adequat en un entorn comunitari i aboca les persones, famílies o unitats de convivència que el pateixen a residir a la via pública o altres espais públics inadequats, o utilitzar alternatives d'allotjament col·lectiu institucionalitzat de les diferents administracions públiques o d'entitats sense ànim de lucre, o residir en un habitatge inadequat, temporal o no, inapropiat o massificat, en un habitatge insegur, sense cap títol legal, o amb una notificació d'abandonament d'aquest, o vivint sota l'amenaça de la violència.

Es pot qualificar de sensellarisme cronificat, quan la situació de sensellarisme continuï o es produeixi al llarg d'un període de temps igual o superior a un any.

article 4

Serveis d'interès general

1. Als efectes de l'orientació del finançament públic, tenen la consideració de serveis d'interès general, com a elements clau de la cohesió econòmica, social i territorial, els que determinin les administracions competents en la matèria, i en l'àmbit de competència estatal o de col·laboració de l'Estat amb les altres administracions:

a) L'exercici de les actuacions necessàries per a la creació, l'ampliació, la conservació i la millora del parc públic d'habitatge, per part de les administracions públiques competents i els seus ens instrumentals o dependents, així com la seva gestió per assegurar-ne la utilització efectiva en condicions assequibles, tal com les defineix l'article anterior o la normativa autonòmica corresponent.

b) Les activitats, públiques o privades, la finalitat de les quals sigui la construcció o rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública que fixi un preu màxim de venda i lloguer, amb destinació a les persones o llars que compleixin els requisits preestablerts sobre la base de criteris objectius que defineixin la seva situació econòmica i social.

c) L'exercici de les actuacions necessàries per part de les administracions públiques competents i els seus ens instrumentals o dependents encaminades a promoure la millora de les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat o d'eficiència energètica dels edificis d'habitatges, de titularitat pública i privada.

2. Els serveis d'interès general que indica l'apartat anterior els poden executar de manera directa les administracions públiques o els seus ens instrumentals o dependents, o bé es poden dur a terme a través d'acords amb els propietaris, amb les entitats legalment constituïdes del tercer sector i de l'economia social, o a través de diferents fórmules de col·laboració publicoprivada, en compliment del marc legal vigent atenent la naturalesa de la col·laboració.

article 5

Acció pública

1. Els actes i les disposicions dictats en aplicació del títol II, del títol III i del capítol II del títol IV d'aquesta Llei els poden impugnar, a més dels qui estiguin legitimats per fer-ho, en els termes que preveuen la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, les persones jurídiques sense ànim de lucre que, mitjançant l'exercici d'aquesta acció, defensin interessos generals vinculats amb la protecció de l'habitatge. L'exercici esmentat no pot ser contrari a la bona fe, ni constituir un abús de dret.

2. Als efectes del que estableix l'article 31 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, l'exercici d'aquesta acció no pot comprendre en cap cas una pretensió de reconeixement i restabliment d'una situació jurídica individualitzada, llevat que el qui exerceixi l'acció sigui el qui estigui legitimat per tenir un dret o interès legítim afectat. La renúncia o el desistiment d'aquesta, ja sigui en via administrativa, ja en via contenciosa administrativa, no pot implicar contrapartides econòmiques.

article 6

Principi d'igualtat i no-discriminació en l'habitatge

1. En virtut del principi d'igualtat i no-discriminació en l'habitatge, totes les persones tenen dret a l'ús i el gaudi d'un habitatge digne i adequat, amb el compliment dels requeriments legals i contractuals que estableix la legislació i normativa vigent, sense patir discriminació, exclusió, assetjament o violència de cap tipus.

2. Les administracions competents han de garantir el compliment del que preveu l'apartat 1, i han d'adoptar les mesures de protecció necessàries per prevenir i fer front, de manera específica, a les situacions següents que afecten l'ús i el gaudi de l'habitatge:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona o un grup de persones rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tingui una causa legítima que la justifiqui de manera objectiva i raonable, i els mitjans utilitzats siguin proporcionats, adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula

convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, produeixen un desavantatge particular per a una persona o un grup de persones respecte d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica de manera objectiva i raonable i els mitjans utilitzats per aconseguir aquesta finalitat són proporcionats, adequats i necessaris.

c) L'assetjament immobiliari, entès com qualsevol acció o omissió amb abús de dret amb l'objectiu de pertorbar qualsevol persona en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, personal o social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no desitjada sobre el dret que l'empara d'ús i gaudi de l'habitatge.

d) Les operacions de venda, arrendament o cessió per qualsevol títol, completa o parcial, per a residència d'un infrahabitatge, un habitatge sobreocupat i qualsevol forma d'allotjament il·legal, o respecte a béns sobre els quals no es tingui un dret legítim que faculti a l'efecte o la representació d'aquest.

Títol I

Funció social i règim jurídic de l'habitatge

Article 7

Principis rectors de la garantia de la funció social de l'habitatge

Capítol I

Estatut bàsic del ciutadà

Article 8

Drets del ciutadà en relació amb l'habitatge

Tots els ciutadans tenen dret de:

a) Gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposa aquesta Llei, ja sigui en règim de propietat, d'arrendament, de cessió d'ús o de qualsevol altre règim legal de tinença.

b) Accedir a la informació de què disposin les administracions públiques sobre els programes públics d'habitatge i les condicions per accedir-hi en formats accessibles per a persones amb discapacitat, així com sobre les prestacions, les ajudes i els recursos públics disponibles per garantir l'accés a l'habitatge per part de les persones i famílies en situació de vulnerabilitat.

c) Sol·licitar la inscripció en els registres de demandants d'habitatge protegit constituïts a aquest efecte per les administracions públiques competents en la matèria, i en els diferents programes, prestacions, ajudes i recursos públics per a l'accés a l'habitatge, en funció de la seva situació social i econòmica, així com de les seves circumstàncies personals i familiars.

d) Participar en els programes públics d'habitatge, i accedir a les prestacions, les ajudes i els recursos públics en matèria d'habitatge en els termes i les condicions que estableix la seva normativa reguladora.

Article 9

Deures del ciutadà en relació amb l'habitatge

Tots els ciutadans tenen el deure de:

a) Respectar i contribuir a preservar el parc d'habitatge, evitant la realització de qualsevol activitat molesta o insalubre, que sigui pertorbadora de l'exercici del dret d'ús i gaudi que assenyala l'article anterior.

b) En relació amb l'habitatge que s'habita, dur a terme les actuacions de conservació, reparació o millora que corresponguin d'acord amb el règim legal de tinença en virtut del qual se'n disposa.

c) En relació amb l'habitatge aliè, a disposició d'altres persones, llars o entitats públiques i privades, respectar-ne la tinença pacífica i abstenir-se de la realització de qualsevol tipus d'activitat que la impedeixi o dificulti.

d) En relació amb les operacions de compra o lloguer d'habitatge, complir els deures legalment establerts per al transmissor o intermediari que defineix el títol IV i la resta de la normativa aplicable en aquestes operacions.

e) En relació amb el parc públic d'habitatge, atendre la seva especial importància com a instrument d'acció a favor del dret a l'habitatge i vetllar pel seu adequat manteniment i conservació, perquè pugui servir a les llars amb més dificultats.

Capítol II

Règim jurídic bàsic del dret de propietat de l'habitatge

Article 10

Contingut del dret de propietat de l'habitatge: facultats

1. A més dels drets que reconeix la legislació estatal del sòl en funció de la situació bàsica dels terrenys en els quals se situï l'habitatge, de conformitat amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable, el dret de propietat de l'habitatge comprèn:

a) Les facultats d'ús, gaudi i disposició de l'habitatge de conformitat amb la seva qualificació, estat i característiques objectives, d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge i l'altra que sigui aplicable.

b) El dret de consulta a les administracions competents sobre la situació urbanística de l'habitatge i de l'edifici en què s'ubica.

c) La realització de les obres de conservació, rehabilitació, accessibilitat universal, ampliació o millora, de conformitat amb les condicions que estableixin l'administració competent i, si s'escau, el títol habilitador d'aquestes actuacions, quan aquest sigui legalment exigible.

2. Correspon a les administracions competents en matèria d'habitatge vetllar pel ple exercici dels drets de la propietat d'habitatge, i actuar de manera concertada i coordinada en la promoció de les accions previstes en la legislació i en els plans i programes aplicables per afavorir l'accés a l'habitatge. A aquests efectes, es poden adoptar i executar totes les mesures que prevegi la legislació en la matèria i, en particular, les següents:

a) Ajudes i subvencions públiques.

b) Incentius fiscals.

c) Gestió directa per part de les administracions públiques o els seus ens instrumentals, o en col·laboració amb tercers, dels parcs públics d'habitatge.

d) Col·laboració amb entitats del tercer sector els fins de caràcter social de les quals estiguin vinculats amb l'habitatge, per facilitar la gestió d'habitatges pertanyents als parcs públics, així com la gestió del seu propi parc d'habitatge social.

e) Foment de la iniciativa privada mitjançant convenis amb els titulars d'habitatges per cedir-los a les administracions públiques competents o altres fórmules per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer social o a preu assequible.

f) Accions de foment de la intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges per propiciar-ne l'ocupació efectiva.

Article 11

Contingut del dret de propietat de l'habitatge: deures i càrregues

1. A més dels deures que estableix la legislació estatal del sòl en funció de la situació bàsica dels terrenys en els quals se situï l'habitatge, de conformitat amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable, el dret de propietat de l'habitatge queda delimitat per la seva funció social i comprèn els deures següents:

a) Ús i gaudi propis i efectius de l'habitatge de conformitat amb la seva qualificació, estat i característiques objectives, d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge i l'altra que sigui aplicable,

garantint en tot cas la funció social de la propietat.

b) Manteniment, conservació i, si s'escau, rehabilitació de l'habitatge en els termes d'aquesta Llei, de la legislació d'ordenació territorial, urbanística i d'habitatge, i dels instruments aprovats a la seva empara.

c) Evitar la sobreocupació o l'arrendament per a usos i activitats que incompleixin els requisits i les condicions d'habitabilitat legalment exigits.

d) En les operacions de venda o arrendament de l'habitatge, complir les obligacions d'informació que estableixen la normativa aplicable i el títol IV d'aquesta Llei.

e) En cas que l'habitatge s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensat, complir les obligacions de col·laboració amb l'administració competent i subministrament d'informació en els termes que estableix el títol II d'aquesta Llei.

2. Correspon a les administracions competents en matèria d'habitatge la declaració de l'incompliment dels deures associats a la propietat de l'habitatge, amb l'habilitació per adoptar, d'ofici o a instància de part i amb l'audiència prèvia, en tot cas, de l'obligat, totes les mesures que prevegi la legislació d'ordenació territorial i urbanística i la d'habitatge.

Títol II

Acció dels poders públics en matèria d'habitatge

Capítol I

Principis generals de l'actuació pública en matèria d'habitatge

Article 12

Acció de l'Estat en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana

1. Amb l'objectiu de promoure l'exercici efectiu del dret de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i en l'àmbit de les seves competències, l'Estat ha de portar a terme la planificació necessària amb el finançament corresponent amb la finalitat de facilitar l'exercici efectiu del dret a l'habitatge, així com per afavorir la conservació i millora del parc residencial i del seu entorn construït, i ha de prestar especial atenció als col·lectius, les persones i les famílies amb més dificultats d'accés o que puguin estar en risc d'exclusió residencial i amb especial atenció a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec.

2. L'Estat, en aplicació del principi de cooperació, pot col·laborar, d'acord amb la seva pròpia planificació, en el finançament dels plans que aprovin les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana, i ha de proposar, en el si de la Conferència Sectorial, les seves pròpies línies estratègiques, plans i mesures que promoguin la igualtat esmentada i enforteixin l'equilibri territorial, amb l'establiment dels indicadors de seguiment i avaluació

oportuns.

3. L'acció de l'Estat en aquesta matèria, en l'àmbit de les seves competències, ha de prioritzar l'atenció i l'aplicació dels programes d'ajuda a les persones, famílies i unitats de convivència que estiguin en les situacions de més vulnerabilitat social i econòmica identificades pels serveis socials, i en emergència residencial per estar afectades per procediments de desnonament o llançament del seu habitatge habitual, i se n'ha de promoure el reallotjament adequat i l'accés a un habitatge digne i adequat, atenent les seves condicions de vulnerabilitat social i econòmica, així com les seves circumstàncies personals i familiars, i per fer-ho s'han de reforçar els mecanismes de cooperació amb les administracions territorials competents.

4. La col·laboració de l'Estat en aquestes competències ha de considerar l'enfocament territorial necessari de les polítiques en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació, amb l'adopció de mesures per atendre les necessitats d'habitatge tant en els entorns urbans i metropolitans com en el medi rural, en municipis que puguin estar afectats pel despoblament, i amb la promoció de programes específics amb habitatges de lloguer social, assequibles i adequats a cada context social, econòmic i territorial.

Article 13

Compromís per l'accessibilitat universal en el parc d'habitatge

1. L'Estat, en l'àmbit de les seves competències o en col·laboració amb les altres administracions, ha d'articular mesures per garantir l'accessibilitat universal dels parcs d'habitatge, i n'ha d'afavorir l'adaptació a les necessitats funcionals dels seus residents o persones destinatàries, amb especial atenció a la discapacitat sobrevinguda per raons d'edat, per accident, malaltia adquirida o altres causes, i a les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec, atenent les necessitats específiques de l'habitatge en zones rurals.

2. A fi de fer efectiu el dret de les persones amb discapacitat i de les que per raó de la seva edat avançada necessitin un habitatge accessible, així com per atendre adequadament el dret dels menors que formin part d'un nucli familiar o d'una unitat de convivència, en tots els habitatges de nova construcció i en aquells objecte d'una intervenció que requereixi un projecte segons el que preveu l'article 2.2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, s'hi ha de garantir el compliment de les condicions d'accessibilitat i el compliment de la normativa en matèria d'accessibilitat i, en el cas d'habitatges preexistents a la vigència de la normativa esmentada, s'hi ha de promoure l'aplicació de mesures d'adequació efectiva, amb l'aplicació de programes d'ajuda amb aquesta finalitat, que se sumin a l'aplicació dels fons de reserva de les comunitats de propietaris.

Article 14

Situacions d'especial vulnerabilitat

1. Les polítiques en matèria d'habitatge han de tenir especialment en compte les persones, famílies i unitats de convivència que viuen en assentaments i barris altament vulnerables i segregats, tant en entorns urbans com en zones rurals, les persones sense llar, les persones amb discapacitat, els menors en risc de pobresa o exclusió social, els menors tutelats que deixin de ser-ho i qualssevol altres persones vulnerables que es defineixin en el moment de l'actuació.

2. Per fer-ho, les administracions competents en matèria d'habitatge poden identificar dins del seu àmbit territorial les zones que necessitin actuacions de regeneració i renovació urbana per avançar en l'erradicació de situacions d'infrahabitatge, a través d'accions integrades que previnguin i reparin l'exclusió social i residencial de la població resident.

3. De manera complementària, per tal de lluitar contra el fenomen del sensellarisme, correspon a les administracions competents, d'acord amb el que prevegi el seu marc normatiu, la programació de mesures específiques per afrontar-lo, han de promoure en el seu àmbit territorial l'accés a solucions residencials d'allotjament en condicions adequades per part de les persones en situació de sensellarisme i la plena inclusió de les persones sense llar des d'una perspectiva integrada i intersectorial, i han de possibilitar una complementarietat adequada entre les diferents polítiques, recursos i serveis, especialment en l'àmbit sanitari, social, educatiu i d'ocupació.

Article 15

Dret d'accés a l'habitatge i ordenació territorial i urbanística

1. Per assegurar l'efectivitat de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets pertinents que estableix aquesta Llei, i en el marc del que disposa el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, s'estableixen els criteris bàsics següents en l'àmbit de l'ordenació territorial i urbanística:

a) Amb la finalitat d'ampliar l'oferta d'habitatge social o dotacional, els instruments d'ordenació territorial i urbanística:

1r. Poden establir com a ús compatible dels sòls dotacionals el destinat a la construcció d'habitatges dotacionals públics.

2n. Poden establir l'obtenció de sòl amb destinació a habitatge social o dotacional, amb càrrec a les actuacions de transformació urbanística que prevegin els instruments corresponents, quan així ho estableixi la legislació d'ordenació territorial i urbanística i en les condicions que aquesta fixi.

b) Amb la finalitat d'adaptar l'habitatge a la demanda i facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat, l'ordenació territorial i urbanística ha de promoure l'aplicació de tipologies edificatòries i de modalitats d'habitatges i allotjaments que s'adaptin a les diferents formes de convivència, habitació i a les exigències del cicle de vida de les llars, atenent, si s'escau, la casuística del medi rural. Aquestes

actuacions poden ser tant de transformació urbanística com edificatòries, d'acord amb l'article 7 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

c) La qualificació d'un sòl com de reserva per a habitatge subjecte a un règim de protecció pública, a què es refereix la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 20 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, no es pot modificar, excepte en els casos excepcionals en què l'instrument d'ordenació urbanística justifiqui la innecessarietat d'aquest tipus d'habitatges o la impossibilitat sobrevinguda de la destinació esmentada, independentment del fet que es puguin modificar les condicions o característiques de l'habitatge protegit per atendre la demanda i les necessitats de l'àmbit territorial.

d) La legislació sobre ordenació territorial o urbanística ha d'establir, per al sòl de reserva per a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública, recollit a la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 20 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, el percentatge que s'ha de destinar a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública de lloguer. Aquest percentatge no pot ser inferior al 50%, excepte en casos excepcionals en què l'instrument d'ordenació urbanística ho justifiqui, atenent les característiques de les persones demandants d'habitatge o altres circumstàncies de la realitat econòmica i social.

e) Amb la finalitat de garantir el dret d'accés a l'habitatge en els municipis en els quals un o més àmbits s'hagin declarat zones de mercat residencial tensat, d'acord amb el procediment que estableix l'article 18.2 d'aquesta Llei, el sòl obtingut en compliment del deure que regula la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 18 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, s'ha de destinar necessàriament a la construcció i gestió d'habitatges socials o dotacionals, i no es pot substituir per cap altre ús públic o d'interès social ni per altres formes de compliment del deure, llevat que s'acrediti la necessitat de destinar-lo a altres usos d'interès social.

2. En les actuacions de reforma o renovació de la urbanització en sòl urbanitzat que estableix l'article 7 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que afectin entorns residencials, s'hi han de buscar fórmules que assegurin la cohesió territorial i atenguin la realitat social i econòmica de les llars residents, en els termes que estableixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística de les administracions competents.

3. En la regulació dels usos en entorns residencials en el medi urbà, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha d'establir instruments efectius per assegurar l'equilibri, preservar la qualitat de vida i l'accés a l'habitatge, i assegurar el compliment del principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible que recull l'article 3 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

4. Per a l'exercici efectiu de les actuacions que esmenta l'apartat 2, les comunitats autònomes i els

ajuntaments poden acordar justificadament, d'ofici o a petició de l'interessat, l'aplicació del procediment de tramitació d'urgència en els instruments de planejament urbanístic que prevegi expressament la legislació d'ordenació territorial i urbanística que correspongui.

Article 16

Habitatge protegit

1. Sense perjudici de les condicions i els requisits que estableixi la legislació i normativa d'àmbit autonòmic o municipal, que tenen en tot cas caràcter prevalent, l'habitatge protegit es regeix pels principis següents:

a) L'habitatge s'ha de destinar exclusivament a residència habitual i ha d'estar ocupat durant els períodes de temps establerts com a mínims en la legislació i normativa aplicable.

b) L'adjudicació de l'habitatge ha de seguir un procediment que asseguri la transparència, amb subjecció a criteris objectius que assegurin la concurrència pública i donin prioritat a les persones o els grups de persones demandants que estiguin inscrites en els registres públics que es constitueixin per part de les administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge, tenint en compte l'ordre establert en aquests registres públics.

c) Les persones adjudicatàries d'habitatges protegits no poden:

1r. Ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi de cap altre habitatge, llevat d'inadequació sobrevinguda de l'habitatge que ocupin a les seves circumstàncies personals o familiars o altres circumstàncies objectives degudament acreditades.

2n. Superar el nivell d'ingressos màxim, en funció de les característiques de la unitat de convivència, que hagi establert la normativa reguladora.

d) Els habitatges protegits que es promoguin sobre sòls la destinació dels quals sigui la d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública en compliment del que estableix la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 20 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, estan sotmesos a un règim de protecció pública permanent que exclougi la desqualificació, mentre es mantingui la qualificació del sòl esmentat.

En la resta de supòsits, els habitatges protegits estan sotmesos a un règim de protecció pública permanent amb les excepcions que excepcionalment pugui preveure la normativa autonòmica en cas que hi hagi una causa justificada degudament motivada per a la seva desqualificació o per a l'establiment d'un termini de qualificació amb la fixació del nombre d'anys d'aquesta, que com a mínim ha de ser de 30 anys.

En aquest supòsit, es pot establir la devolució de totes o part de les ajudes percebudes en cas d'alienació de l'habitatge després de la seva desqualificació, de conformitat amb el que estableixi la seva normativa reguladora.

En tot cas, es considera una causa justificada, als efectes anteriors, la promoció d'habitatges protegits en sòls la qualificació urbanística dels quals no imposi aquesta destinació i que no hagin disposat d'ajudes públiques per a la seva promoció.

e) La seva venda o lloguer estan subjectes a l'autorització prèvia de la comunitat autònoma mentre l'habitatge segueixi subjecte al règim de protecció pública que correspongui i només es pot atorgar aquesta autorització a favor de persones que compleixin els requisits previstos en la normativa corresponent per accedir a un habitatge protegit, quan compleixin les condicions següents:

1r. Que s'efectuï prioritàriament a favor de persones o grups de persones demandants inscrites en els registres públics previstos a aquest efecte per la normativa autonòmica o municipal, tenint en compte l'ordre establert en aquests registres públics.

2n. Que el preu de la venda o el lloguer no excedeixi el màxim establert a aquest efecte.

L'Administració pot exercir, dins del termini no superior al del màxim legal per a l'atorgament de l'autorització, els drets de tempteig o d'adquisició preferent, i dins d'un altre termini igual després d'aquest atorgament, els drets de retracte o d'adquisició preferent que estableixi, si s'escau, la legislació autonòmica aplicable.

2. Les administracions competents poden arbitrar els mecanismes necessaris per assolir les condicions que assenyalava l'apartat anterior, els quals es poden articular a través de protocols i convenis específics amb notaris i registradors de la propietat.

Article 17

Habitatge assequible incentivat

1. Per tal d'incrementar l'oferta d'habitatge a preus adequats a la situació econòmica de les llars en cada entorn territorial, els poders públics, en l'àmbit de les seves competències respectives, poden impulsar l'existència d'habitatges assequibles incentivats, que estan subjectes, amb caràcter orientatiu i sense perjudici del que estableixin sobre això les administracions competents, a les regles següents:

a) Submissió de l'habitatge a limitacions específiques de destinació durant un temps determinat i a uns límits màxims de preus de lloguer, que han de ser proporcionals i ajustats als beneficis públics que obtingui, ja siguin urbanístics, fiscals o de qualsevol altre caràcter, determinats per l'administració que els atorgui.

b) Destinació de l'habitatge exclusivament a residència habitual de la persona arrendatària, que tingui dificultats per accedir a un habitatge a preus de mercat, d'acord amb els criteris que fixi l'administració competent.

c) Innecessarietat de subjecció de l'habitatge al procediment formal de qualificació d'habitatge protegit. Tanmateix, sí que està subjecte a les regles procedimentals que determini l'administració competent per garantir el compliment de les condicions que assenyala aquest article.

2. Els habitatges assequibles incentivats poden ser de nova promoció o bé es pot tractar d'habitatges ja existents, sempre que en tot cas compleixin els requisits legalment establerts, que n'assegurin l'adequació i la qualitat, i contribueixin a afavorir la cohesió social.

3. En zones rurals subjectes a fenòmens de pèrdua de població, l'habitatge assequible incentivat pot acompanyar el desenvolupament d'estratègies de dinamització social i econòmica, així com la creació d'ocupació i activitat en aquestes zones.

4. Els instruments d'ordenació urbanística poden promoure la posada en el mercat d'habitatges en règim de lloguer durant períodes de temps determinats i a preus assequibles i permetre increments d'edificabilitat o densitat o l'assignació de nous usos a un habitatge o a un edifici d'habitatges, inclosos en àmbits delimitats a aquest efecte.

Article 18

Declaració de zones de mercat residencial tensat

1. Les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar, d'acord amb els criteris i procediments que estableixi la seva normativa reguladora i en l'àmbit de les seves competències respectives, zones de mercat residencial tensat als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en els àmbits territorials en què hi hagi un risc especial d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que el facin assequible per accedir-hi en el mercat, d'acord amb les diferents necessitats territorials.

2. Sense perjudici d'això, i als efectes de l'aplicació de les mesures específiques que preveu aquesta Llei, la declaració de zones de mercat residencial tensat l'ha d'efectuar l'administració competent en matèria d'habitatge de conformitat amb les regles següents:

a) La declaració ha d'anar precedida d'un procediment preparatori dirigit a obtenir informació relacionada amb la situació del mercat residencial en la zona, incloent-hi els indicadors dels preus en lloguer i venda de diferents tipus d'habitatges i la seva evolució en el temps; els indicadors del nivell de renda disponible de les llars residents i la seva evolució en el temps que, juntament amb els preus de l'habitatge, permetin mesurar l'evolució de l'esforç econòmic que han de fer les llars per disposar d'un

habitatge digne i adequat. A aquest efecte, es poden tenir en compte, pel que fa a la distribució dels preus de venda, els àmbits territorials homogenis dels mapes de valors d'ús residencial que elabori la Direcció General del Cadastre del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, en el marc dels seus informes anuals del mercat immobiliari, de conformitat amb la disposició final tercera del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març.

b) La declaració d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensat implica la realització d'un tràmit d'informació en què s'ha de posar a disposició pública la informació sobre la qual es basa aquesta declaració, incloent-hi els estudis de distribució espacial de la població i les llars, la seva estructura i dinàmica, així com la zonificació per oferta, preus i tipus d'habitatges, o qualsevol altre estudi que permeti evidenciar o prevenir desequilibris i processos de segregació socioespacial en detriment de la cohesió social i territorial.

c) La resolució del procediment de delimitació per part de l'administració competent en matèria d'habitatge s'ha de motivar en deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge en la zona, en qualsevol de les seves modalitats, per atendre adequadament la demanda d'habitatge habitual i, en tot cas, a preu raonable segons la situació socioeconòmica de la població resident i les dinàmiques demogràfiques, així com les particularitats i característiques de cada àmbit territorial. La resolució esmentada s'ha de comunicar a la Secretaria General d'Agenda Urbana i Habitatge del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

d) La vigència de la declaració d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensat és de tres anys, i es pot prorrogar anualment seguint el mateix procediment, quan subsisteixin les circumstàncies que van motivar aquesta declaració i amb la justificació prèvia de les mesures i accions públiques adoptades per revertir o millorar la situació des de la declaració anterior. Per a l'aplicació de les mesures que conté aquesta Llei, amb caràcter trimestral el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana ha d'aprovar una resolució que reculli la relació de zones de mercat residencial tensat que hagin estat declarades en virtut del procediment que estableix aquest article.

3. La declaració d'una zona de mercat residencial tensat que estableix l'apartat anterior requereix l'elaboració d'una memòria que justifiqui, a través de dades objectives i fonamentada en l'existència d'un risc especial de proveïment insuficient d'habitatge per a la població resident, incloent-hi les dinàmiques de formació de noves llars, en condicions que el facin assequible, perquè es produeixi una de les circumstàncies següents:

a) Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca o del lloguer en el pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i els subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

b) Que el preu de compra o lloguer de l'habitatge hagi experimentat en els cinc anys anteriors a la

declaració com a àrea de mercat d'habitatge tensat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de la comunitat autònoma corresponent.

4. La declaració, d'acord amb aquest procediment, d'un àmbit territorial com a zona de mercat residencial tensat comporta la redacció, per part de l'administració competent, d'un pla específic que proposi les mesures necessàries per corregir els desequilibris evidenciats en la seva declaració, així com el seu calendari de desenvolupament.

5. El departament ministerial competent en matèria d'habitatge, en el marc de l'exercici de les competències estatals, pot desenvolupar, d'acord amb l'administració territorial competent, un programa específic per a les zones de mercat residencial tensat esmentades, que prevegi la diversitat territorial, tant en entorns urbans o metropolitans com en zones rurals, que ha de modificar o s'ha d'annexar al pla estatal d'habitatge vigent, i ha d'habilitar l'Estat per:

a) Promoure fórmules de col·laboració amb les administracions competents i amb el sector privat per estimular l'oferta d'habitatge assequible en l'àmbit esmentat i en el seu entorn.

b) Dissenyar i adoptar mesures de finançament específiques per a aquest àmbit territorial que puguin afavorir la contenció o reducció dels preus de lloguer o venda.

c) Establir mesures o ajudes públiques específiques addicionals dins del pla estatal d'habitatge vigent, d'acord amb les previsions que, si s'escau, aquest estableixi.

6. L'aplicació del programa que estableix l'apartat anterior pot implicar l'adopció de mesures en el si de la Comissió de Coordinació Financera d'Actuacions Immobiliàries i Patrimonials, encaminades a afavorir l'increment de l'oferta d'habitatge social i assequible incentivat de conformitat amb el que estableix la disposició addicional segona d'aquesta Llei.

Article 19

Col·laboració i subministrament d'informació dels grans tenidors en zones de mercat residencial tensat

1. En desenvolupament del servei d'interès general que estableix aquesta Llei, els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de col·laborar amb les administracions públiques competents en matèria d'habitatge. A aquest efecte, les administracions públiques competents en matèria d'habitatge poden exigir als grans tenidors d'habitatge en les zones de mercat residencial tensat declarades segons el que preveu l'apartat 2 de l'article anterior el compliment de l'obligació de col·laboració i subministrament d'informació sobre l'ús i la destinació dels habitatges de la seva titularitat que es trobin en aquestes zones de mercat residencial tensat.

2. A aquest efecte, en la memòria que s'adjunti a la proposta de declaració de zona de mercat residencial

tensat que recull l'apartat 3 de l'article anterior, s'hi han de definir els criteris per a la consideració de gran tenidor d'habitatge en la zona de mercat residencial tensat, en funció de la seva influència potencial, pel volum d'immobles d'ús residencial de la seva titularitat en el mercat de lloguer de la zona esmentada, que, sobre la base de la definició de gran tenidor que recull l'article 3 d'aquesta Llei, pot incorporar criteris addicionals d'acord amb la realitat i les característiques de la zona o atenent la normativa específica de l'administració competent en matèria d'habitatge.

3. La informació a aportar s'ha de referir a l'any natural anterior, a requeriment de les administracions públiques competents en matèria d'habitatge, i s'ha de comunicar en un termini màxim de tres mesos des d'aquest requeriment, que ha d'incloure, respecte als habitatges de titularitat del gran tenidor en la zona de mercat residencial tensat, almenys, les dades següents:

a) Les dades identificatives de l'habitatge i l'edifici en què s'ubica, incloent-hi l'adreça postal, l'any de construcció i, si s'escau, l'any i el tipus de reforma, la superfície construïda d'ús privatiu per usos, la referència cadastral i la qualificació energètica.

b) El règim d'utilització efectiva de l'habitatge, en el context dels usos previstos en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

c) Justificació del compliment dels deures associats a la propietat d'habitatge, establerts a l'article 11 d'aquesta Llei.

4. Considerant la informació aportada d'acord amb el que preveu l'apartat anterior, les administracions públiques poden establir fórmules de col·laboració amb els propietaris per tal d'afavorir l'increment de l'oferta de lloguer assequible en la zona.

Capítol II

Col·laboració i cooperació entre administracions públiques en matèria d'habitatge

Article 20

Col·laboració entre les administracions públiques en matèria d'habitatge

1. Amb l'objectiu de cooperar en els fins de la política d'habitatge, i especialment en els serveis d'interès general que recull l'article 4 d'aquesta Llei o els que recullin les normatives de les administracions competents, les administracions públiques, els seus organismes públics i les entitats vinculades o dependents han de desenvolupar els principis de col·laboració i cooperació en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana, entre d'altres, en els àmbits següents:

a) Compartint la informació que cada administració o entitat disposi o elabori relativa a aquestes matèries.

b) Mitjançant els protocols generals d'actuació o convenis que se subscriuguin entre les parts per acordar àmbits i compromisos específics d'actuació, ja sigui en desplegament dels plans estatals, els que es refereixin a zones declarades com de mercat residencial tensat, o d'altres que s'acordin entre les administracions implicades.

c) Mitjançant els acords aprovats en el si dels òrgans de cooperació en aquest àmbit.

2. Els instruments administratius de col·laboració que es formalitzin en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbanes poden tenir una durada de fins a 80 anys, quan així ho requereixi l'execució de les actuacions que s'hi continguin, ja sigui per la seva complexitat de gestió o per la naturalesa del que hagin convingut les parts.

Article 21

Òrgans de cooperació en matèria d'habitatge i sòl

S'estableixen els òrgans de cooperació en matèria d'habitatge i sòl següents:

a) Conferència Sectorial d'Habitatge i Sòl: és el màxim òrgan de cooperació d'aquestes matèries entre l'Estat, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla. Es reuneix almenys un cop l'any i la presideix el titular del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

b) Comissió Multilateral d'Habitatge i Sòl: la presideix el titular de la Secretaria General d'Agenda Urbana i Habitatge, i reuneix els titulars de les direccions generals competents en aquestes matèries. Es reuneix almenys un cop l'any, s'hi avalua el compliment dels acords i les directrius emanats de la Conferència Sectorial, i s'hi proposen els afers que s'acordi elevar a aquest òrgan.

c) Comissions bilaterals d'habitatge i sòl: reuneixen les direccions generals competents de l'Estat i cada comunitat autònoma o ciutat de Ceuta i Melilla, amb l'objecte de fer seguiment, adoptar acords o establir criteris de coordinació entre totes dues administracions.

Article 22

Coordinació interministerial

Corresponen al Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, o el departament ministerial competent en matèria d'habitatge, la coordinació i l'impuls de les iniciatives que afectin l'habitatge, la rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural, en cooperació amb altres ministeris que puguin abordar aspectes específics relacionats amb aquestes matèries.

Correspon igualment a aquest departament ministerial la proposta d'estratègies o mesures relacionades amb aquestes matèries al Consell de Ministres, o a la Comissió Delegada del Govern per a Afers Econòmics.

Capítol III

Actuació de l'Estat en matèria d'habitatge

Article 23

Planificació i programació estatal en matèria d'habitatge

1. L'Administració General de l'Estat ha de contribuir, en col·laboració amb les altres administracions públiques en qualsevol de les formes admeses per la legislació reguladora del règim del sector públic, a garantir el dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat mitjançant els instruments de política fiscal, econòmica, social i de planificació o de programació de la seva competència, atenent la realitat econòmica, financera i social, a favor de la cohesió territorial i la lluita contra el despoblament.

2. Per complir l'objecte de la Llei, els instruments de planificació i programació de l'Administració General de l'Estat han de donar suport a les administracions territorials competents en l'execució de les polítiques d'habitatge que, prèvia anàlisi i determinació de les necessitats, assegurin l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge en condicions assequibles, fomentant la utilització racional del sòl i propiciant l'ocupació eficient del parc residencial, i s'ha d'assegurar que aquests instruments disposin d'una dotació pressupostària adequada.

Per a això, la planificació i programació de l'Administració General de l'Estat, en el marc de la consecució de les finalitats que estableix aquesta Llei, ha d'afavorir i impulsar de manera prioritària:

a) La rehabilitació i la millora dels habitatges existents, així com la promoció d'habitatge encaminada a la formació de parcs públics d'habitatge.

b) L'existència de modalitats d'habitatge que s'adaptin a les necessitats socials.

c) La dotació adequada de programes d'ajuda específicament dirigits a les persones i llars amb més dificultats per accedir a un habitatge, amb especial atenció a les persones joves i les llars subjectes a més vulnerabilitat, així com les famílies, llars i unitats de convivència amb menors a càrrec.

Article 24

Plans estatals en matèria d'habitatge i rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural

1. Els instruments principals d'actuació de l'Estat en política d'habitatge són els plans estatals en matèria d'habitatge i en matèria de rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural. Aquests plans, en coordinació amb les altres estratègies estatals i amb altres polítiques públiques sectorials, han d'incloure una planificació plurianual, que pot estar vinculada a mesures relatives al finançament, la fiscalitat, reguladores, de suport a la posada a disposició d'habitatge a preus assequibles a través de fórmules de col·laboració publicoprivada que permetin crear un fons d'habitatge assequible o de qualsevol altre tipus, que siguin útils per afavorir l'accés a l'habitatge i millorar la qualitat del parc residencial i del seu entorn construït i coadjuvar a la consecució dels objectius dels plans.

2. Els plans estatals en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural estan formats per programes que promoguin i donin suport de manera prioritària a les actuacions següents:

- a) Les que fomentin l'ocupació racional i eficient del patrimoni residencial.
- b) La conservació, el manteniment, la rehabilitació i la millora dels habitatges que estiguin destinats o s'hagin de destinar a residència habitual, així com la regeneració i renovació del seu entorn construït, per afavorir enfocaments integrals que garanteixin l'accessibilitat universal.
- c) Les actuacions necessàries per a la creació, l'ampliació i la gestió dels parcs públics d'habitatge, tant derivades de la nova construcció com de la rehabilitació, orientades prioritàriament a atendre la necessitat d'habitatge de les persones, famílies i unitats de convivència en situació de més vulnerabilitat social i econòmica.
- d) La construcció i rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.
- e) La promoció de noves modalitats d'habitatge i de desenvolupament urbà i rural que s'adaptin a les necessitats socials, així com les actuacions destinades a afavorir l'accés de la ciutadania a un habitatge sotmès a algun règim de protecció pública, incloent-hi instruments financers que promoguin mecanismes publicoprivats.
- f) Actuacions encaminades a afavorir l'accés a l'habitatge per part dels joves, així com a garantir un habitatge digne i adequat per a les persones en situació de més vulnerabilitat social, barraquisme, infrahabitatge o en emergència residencial.

En la identificació de les actuacions anteriors s'ha d'incorporar una perspectiva territorial que permeti establir mesures específiques per atendre les necessitats dels diferents entorns territorials i, específicament, les dels municipis petits afectats per processos d'envelliment o despoblament.

L'exercici de les actuacions que preveuen les lletres c) i f) pot servir per atendre els tràmits d'intermediació i conciliació previs a la presentació de la demanda, així com l'atenció a les persones i llars subjectes a vulnerabilitat en els procediments que recullen els articles 439, 655 bis i 685 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

3. Amb la finalitat d'evitar l'especulació, a més de les limitacions que estableix aquesta Llei per a l'habitatge protegit, els plans estatals poden establir en l'aplicació dels seus programes mesures per redistribuir socialment el benefici obtingut, si s'escau, com a conseqüència de l'alienació, dins del límit temporal que aquests plans estableixin, d'habitatges que hagin obtingut ajudes públiques per a la realització d'obres de rehabilitació, regeneració i renovació urbana o rural, ja sigui mitjançant la

devolució de les ajudes o altres mesures que s'estableixin.

4. Correspon al Govern, escoltades les comunitats autònomes en el si de la Conferència Sectorial d'Habitatge i Sòl, aprovar els plans que concretin i desenvolupin la política econòmica estatal en matèria d'habitatge i que continguin les mesures que, en cada cas, s'estableixin, de conformitat amb el que disposen els apartats anteriors. Aquests plans estatals poden contribuir al finançament dels plans que aprovin les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla, en els termes i les condicions que a aquest efecte s'estableixin, sense perjudici i de manera complementària al finançament aplicat a aquest efecte per aquestes.

5. Els plans estatals en matèria d'habitatge, rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural han d'establir programes per promoure l'accés al dret a un habitatge digne i adequat per part de les persones, famílies i unitats de convivència més vulnerables, per tal de promoure en tot cas una solució d'emergència residencial deguda a la pèrdua, l'amenaça de pèrdua, un habitatge inadequat o l'absència d'habitatge. Així mateix, han d'incorporar programes específics per promoure l'oferta d'habitatge suficient i adequada per tal de revertir la dificultat en l'accés a l'habitatge, especialment en les zones declarades com de mercat residencial tensat d'acord amb el que estableix aquesta Llei.

Article 25

Col·laboració publicoprivada i fons d'habitatge assequible

1. El suport a la posada a disposició d'habitatge a preus assequibles a través de fórmules de col·laboració publicoprivada que permetin crear un fons d'habitatge assequible, esmentat a l'article anterior, es pot portar a terme a través de mecanismes de treball conjunt entre les administracions públiques i les principals associacions d'entitats privades gestores d'habitatge i entitats del tercer sector, que possibilitin el compliment de la funció social de l'habitatge.

2. Aquest tipus de mecanismes ha de potenciar la conformació i l'ampliació d'un fons d'habitatge assequible de titularitat privada alhora que s'avança, en el marc de la col·laboració amb les administracions territorials, en l'enfortiment dels parcs públics d'habitatge.

3. L'objectiu del fons d'habitatge assequible és dotar de nous instruments les administracions territorials al servei de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, per generar un parc d'habitatge assequible incentivat o habitatge social, especialment en els àmbits en què és necessari recuperar l'equilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge en lloguer, i contribuir a la moderació dels preus. A aquest efecte, s'han de considerar les necessitats específiques dels diferents àmbits territorials, tant en els àmbits urbans i metropolitans com en els petits municipis de les àrees despoblades, i les característiques pròpies de cada mercat.

4. El fons d'habitatge assequible està regulat a través d'acords específics amb les associacions d'entitats privades gestores d'habitatge en lloguer, entitats del tercer sector, o els principals operadors, que tenen

els objectius específics següents:

a) Donar resposta i acompanyament, en coordinació amb els serveis socials i les entitats del tercer sector, a les persones i famílies amb menys recursos, evitar desnonaments en situacions de vulnerabilitat i establir protocols de col·laboració entre les administracions públiques i les entitats privades gestores d'habitatge.

b) Incrementar el parc d'habitatge social i assequible, especialment en zones de mercat residencial tensat.

c) Promoure el compromís de destinar un percentatge mínim del seu parc a habitatge social o assequible.

En la definició d'aquests objectius s'ha d'incorporar una perspectiva territorial, per atendre les necessitats dels diferents entorns territorials i, específicament, les dels municipis petits afectats per processos d'envelliment o despoblament.

5. En cas que les administracions competents en matèria d'habitatge hagin establert en la seva legislació un fons d'habitatge assequible, es poden acollir al que preveu aquest article conjuntament amb el que preveu la seva normativa pròpia.

Article 26

Consell Assessor d'Habitatge

1. Amb la finalitat d'assegurar la participació dels diferents agents socials en l'elaboració i el desenvolupament de la política d'habitatge, el Consell Assessor d'Habitatge és l'òrgan col·legiat, de caràcter tècnic, assessor i consultiu del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana en matèria de programació estatal de la política d'habitatge.

Aquest Consell pot estar integrat per representants dels diferents departaments ministerials amb competències relacionades amb l'habitatge, d'associacions empresarials, d'associacions i col·legis professionals, d'entitats financeres, d'associacions del tercer sector, de l'economia social i d'associacions representatives d'interessos afectats per la Llei. També poden formar part del Consell diferents professionals experts en matèria d'habitatge, així com de l'àmbit universitari i de la recerca.

2. Reglamentàriament, s'ha d'establir la creació del Consell Assessor d'Habitatge, i se n'han de definir la composició, les atribucions i el funcionament.

Títol III

Parcs públics d'habitatge

Article 27

Concepte, finalitat i finançament

1. Els parcs públics d'habitatge tenen com a finalitat contribuir al bon funcionament del mercat de l'habitatge i servir d'instrument a les diferents administracions públiques competents en matèria d'habitatge per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat dels sectors de la població que tenen més dificultats d'accés en el mercat, amb especial atenció a les persones joves i els col·lectius subjectes a més vulnerabilitat.

A través dels plans estatals d'habitatge i altres mesures complementàries adoptades en l'àmbit de les diferents polítiques públiques sectorials, s'han d'incentivar la conservació, la millora i l'ampliació dels parcs públics d'habitatge, i per fer-ho s'han d'establir objectius específics en relació amb el nombre de llars de cada àmbit territorial, i altres variables territorials, socials i econòmiques.

Els parcs públics d'habitatge, regulats específicament per la legislació autonòmica en matèria d'habitatge, urbanisme i ordenació del territori, poden estar integrats almenys:

a) Pels habitatges dotacionals públics.

b) Pels habitatges socials i protegits construïts sobre sòl de titularitat pública, així com els que ho hagin estat en exercici del dret de superfície, usdefruit o cessió d'ús i per a lloguer amb opció a compra, durant el temps en què no s'activi l'opció corresponent.

c) Pels habitatges socials adquirits per les administracions públiques en exercici dels drets de tempteig i retracte, de conformitat amb el que disposi la legislació aplicable, i els adquirits a través d'aquests mateixos drets, en casos d'execució hipotecària o dació en pagament d'habitatge habitual de col·lectius en situació de vulnerabilitat o en exclusió social, tal com preveu la legislació autonòmica.

d) Pels habitatges socials adquirits per les administracions públiques en actuacions de regeneració o de renovació urbanes, incloent-hi els integrats en complexos immobiliaris, tant de manera gratuïta, en virtut del compliment dels deures i les càrregues urbanístics corresponents, com onerosa.

e) Per qualsevol altre habitatge social adquirit per les administracions públiques amb competències en matèria d'habitatge, o cedit a aquestes.

2. Per tal d'assegurar el finançament de la creació, l'ampliació, la rehabilitació o la millora dels parcs públics d'habitatge, es poden utilitzar les quantitats econòmiques corresponents a les fiances dels contractes d'arrendament dipositades en els registres autonòmics corresponents en virtut del que disposa la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, llevat de la reserva obligatòria de garantia de devolució, i per part de les administracions que tinguin atribuïda aquesta competència de gestió de dipòsits de fiança.

3. Els ingressos procedents de les sancions imposades per l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge, així com els ingressos procedents de la gestió i, si s'escau, l'alienació de béns patrimonials que formin part del parc públic d'habitatge, s'han de destinar a la creació, l'ampliació, la rehabilitació o la millora dels parcs públics d'habitatge, en els termes que estableixi la legislació i normativa que els reguli.

Article 28

Criteria orientadors en la gestió dels parcs públics d'habitatge

1. Per a la gestió dels parcs públics d'habitatge i el compliment de les seves finalitats, les administracions públiques competents en matèria d'habitatge i els seus ens adscrits o dependents, de conformitat amb el que disposi la seva legislació i normativa aplicable, i sense perjudici dels criteris específics que aquesta estableixi, poden:

a) Crear, ampliar i gestionar, directament o indirectament i sobre els sòls de la seva titularitat, inclosos els obtinguts per a dotacions públiques, parcs públics d'habitatge, i portar a terme, quan sigui procedent, la urbanització dels terrenys de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística.

b) Atorgar drets de superfície o concessions administratives a tercers perquè edificuin, rehabilitin i/o gestionin habitatges del parc públic, sempre que quedi garantida la titularitat pública del sòl, mitjançant els procediments corresponents que garanteixin la transparència i la concurrència pública en la concessió d'aquests drets.

c) Assignar recursos públics a entitats sense ànim de lucre amb la finalitat de fer més eficient i propera la gestió dels habitatges dels parcs públics, sempre que aquesta gestió quedi reservada a les entitats esmentades o a l'administració territorial o l'ens instrumental corresponent i que l'assignació s'efectuï d'acord amb els objectius de cobertura del dret a l'habitatge i de conformitat amb la normativa reguladora.

d) Alienar els béns patrimonials integrants dels parcs públics d'habitatge, mitjançant els procediments admesos per la legislació aplicable, únicament a altres administracions públiques, els seus ens instrumentals o a persones jurídiques sense ànim de lucre, dedicades a la gestió d'habitatge amb fins socials, i mitjançant l'obligació per part del nou o nous titulars d'atenir-se a les condicions, els terminis i les rendes màximes establerts, i subrogar-se en els seus drets i obligacions.

2. En l'exercici de les actuacions que preveu l'apartat anterior s'ha de prestar especial atenció a les particularitats de cada entorn territorial, per tal de portar a terme el tipus de gestió i les actuacions més concordades amb les característiques socials, econòmiques i territorials de la demanda.

Article 29

Destinació dels parcs públics d'habitatge

1. Els habitatges integrants dels parcs públics d'habitatge tenen com a destinació, de conformitat amb el que disposi la legislació específica i la resta de normativa aplicable, la garantia del dret d'accés a l'habitatge de les persones i llars amb més dificultats per accedir a un habitatge en el mercat, per raó de les seves circumstàncies socials i econòmiques, atenent factors específics de vulnerabilitat com la presència de menors d'edat a la llar o unitat de convivència, així com les característiques i particularitats de l'àmbit territorial.
2. L'ocupació i el gaudi dels habitatges que formin part de parcs públics es poden produir, d'acord amb la corresponent legislació i normativa aplicable, en règim de lloguer, cessió d'ús o qualssevol altres formes legals de tinença temporal en les condicions de renda i amb els requisits que estableixin les respectives administracions públiques en funció de la demanda existent, les condicions socioeconòmiques de les persones, famílies i unitats de convivència destinatàries i les característiques del mercat d'habitatge, amb la incorporació de criteris d'inclusió, cohesió social i assequibilitat.
3. Correspon a les administracions públiques competents en matèria d'habitatge desenvolupar sistemes d'avaluació del compliment dels requisits esmentats dels parcs públics d'habitatge d'acord amb el que prevegi la legislació i normativa aplicable, amb la finalitat de garantir l'ús eficient dels recursos públics i la corresponsabilitat dels ocupants de l'habitatge.

Títol IV

Mesures de protecció i transparència en les operacions de compra i arrendament d'habitatge

Capítol I

Règim general de drets i informació bàsica

Article 30

Principis bàsics dels drets, facultats i responsabilitats

1. Són drets de les persones demandants, adquirents o arrendatàries d'habitatge, o en qualsevol altre règim jurídic de tinença i gaudi:
 - a) Els que reconeixen el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, i la legislació autonòmica aplicable.
 - b) El de rebre informació, inclosa la subministrada per mitjans publicitaris, en un format accessible per a persones amb discapacitat o dificultats de comprensió, que sigui completa, objectiva, veraç, clara, comprensible i accessible, sobre les característiques dels habitatges, els seus serveis i instal·lacions i les condicions jurídiques i econòmiques de la seva adquisició, arrendament, cessió o ús.

2. Tots els agents que operin en el sector de l'edificació i la rehabilitació d'habitatges i la prestació de serveis immobiliaris i estiguin facultats per a la transmissió, l'arrendament i la cessió dels habitatges en nom propi o per compte d'altri, com ara promotors, persones propietàries i altres titulars de drets reals, agents immobiliaris i administradors de finques, han de complir en la seva activitat el deure d'informació completa, objectiva, veraç, clara, comprensible i accessible de conformitat amb el que preveu aquesta Llei, així com la legislació de defensa de consumidors i usuaris quan es tracti de relacions entre consumidors o usuaris i empresaris, i la publicitat que efectuïn queda subjecta a la legislació general que la regula, amb la prohibició, en particular, de qualssevol actes publicitaris amb informació insuficient, deficient o enganyosa.

3. Als efectes dels apartats anteriors, s'entén per informació o publicitat qualsevol forma de comunicació dirigida a demandants d'habitatge, usuaris o al públic en general amb la finalitat de promoure de manera directa o indirecta la transmissió, l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'habitatges. S'entén incompleta, insuficient o deficient la informació que ometi dades essencials o les contingui en termes capaços d'induir a error els destinataris o produir repercussions econòmiques o jurídiques que no siguin admissibles, perquè pertorbin el gaudi pacífic de l'habitatge en les condicions d'ús habituals.

Article 31

Informació mínima en les operacions de compra i arrendament d'habitatge

1. Sense perjudici dels principis i requeriments que contingui la normativa autonòmica aplicable i amb caràcter mínim, la persona interessada en la compra o l'arrendament d'un habitatge que estigui en oferta pot requerir, abans de la formalització de l'operació i del lliurament de qualsevol quantitat a compte, la informació següent, en un format accessible i en un suport durador, sobre les condicions de l'operació i de les característiques de l'habitatge esmentat i de l'edifici en el qual es troba:

a) Identificació del venedor o l'arrendador i, si s'escau, de la persona física o jurídica que intervingui, en el marc d'una activitat professional o empresarial, per a la intermediació en l'operació.

b) Condicions econòmiques de l'operació: preu total i conceptes que hi estan inclosos, així com les condicions de finançament o pagament que, si s'escau, es puguin establir.

c) Característiques essencials de l'habitatge i de l'edifici, entre les quals:

1r. Certificat o cèdula d'habitabilitat.

2n. Acreditació de la superfície útil i construïda de l'habitatge, diferenciant en cas de divisió horitzontal la superfície privativa de les comuns, i sense que en cap cas es puguin computar a aquests efectes les superfícies de l'habitatge amb una alçària inferior a la que exigeixi la normativa reguladora.

3r. Antiguitat de l'edifici i, si s'escau, de les principals reformes o actuacions efectuades sobre aquest.

4t. Serveis i instal·lacions de què disposa l'habitatge, tant individuals com comuns.

5è. Certificat d'eficiència energètica de l'habitatge.

6è. Condicions d'accessibilitat de l'habitatge i de l'edifici.

7è. Estat d'ocupació o disponibilitat de l'habitatge.

d) Informació jurídica de l'immoble: la identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les afeccions de qualsevol naturalesa, i la quota de participació fixada en el títol de propietat.

e) En el cas que es tracti d'un habitatge protegit, indicació expressa d'aquesta circumstància i de la subjecció al règim legal de protecció que li sigui aplicable.

f) En cas d'edificis que disposin oficialment de protecció arquitectònica perquè siguin part d'un entorn declarat o per raó del seu particular valor arquitectònic o històric, s'ha d'aportar informació sobre el grau de protecció i les condicions i limitacions per a les intervencions de reforma o rehabilitació.

g) Qualsevol altra informació que pugui ser rellevant per a la persona interessada en la compra o l'arrendament de l'habitatge, incloent-hi els aspectes de caràcter territorial, urbanístic, fisicotècnic, de protecció patrimonial o administratiu relacionats amb aquest.

2. En els mateixos termes del que estableix l'apartat anterior, la persona interessada en la compra o l'arrendament d'un habitatge pot requerir informació sobre la detecció d'amiant o altres substàncies perilloses o nocives per a la salut.

3. Quan l'habitatge que hagi de ser objecte d'arrendament com a habitatge habitual estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensat, el propietari i, si s'escau, la persona que intervingui en la intermediació en l'operació han d'indicar aquesta circumstància i informar, abans de la formalització de l'arrendament, i en tot cas en el document del contracte, de la quantia de l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagi estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, així com del valor que li pugui correspondre atenent l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que sigui aplicable.

Capítol II

Informació i transparència en matèria d'habitatge i sòl

Article 32

Parc públic d'habitatge

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha d'elaborar i mantenir actualitzat un inventari del parc públic d'habitatge de la seva titularitat i dels seus ens adscrits o dependents, en el qual s'ha d'incloure, almenys, la informació següent:

- a) Identificació dels habitatges que el componen.
- b) Característiques fonamentals dels habitatges.
- c) Situació d'ús d'aquests.
- d) Característiques de les persones o llars usuàries.

2. Anualment s'ha d'elaborar i publicar a la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, una memòria sobre les característiques del parc públic d'habitatge i la seva utilització, degudament actualitzada, que permeti la conformació d'un mapa de l'habitatge social per facilitar-ne l'accés per part de la ciutadania. Així mateix, s'ha de recollir la informació sobre les actuacions previstes per reforçar el parc d'habitatge social en els propers quatre anys.

Article 33

Inversió en programes de política d'habitatge

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència, ha de detallar el pressupost invertit anualment en els diferents programes de política d'habitatge, a través dels instruments de col·laboració amb les administracions competents, diferenciant, almenys, en les destinacions de despesa següents:

- a) Ajudes al lloguer d'habitatge dirigides a les persones arrendatàries.
- b) Promoció d'habitatge en lloguer social o assequible.
- c) Promoció d'habitatge subjecte a algun tipus de protecció pública.
- d) Programes d'intermediació en el lloguer.
- e) Ajudes a la rehabilitació edificatòria, diferenciant específicament les que millorin l'eficiència energètica i promoguin la utilització de les energies renovables i l'accessibilitat.
- f) Programes de regeneració o renovació urbana, amb l'especificació de la inversió en actuacions en

assentaments i barris d'alta vulnerabilitat, incloent-hi programes de reallotjament.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i s'han d'indicar específicament les quanties que, en aquests programes, hagin contribuït a afavorir l'accés al primer habitatge per part dels joves.

Article 34

Caracterització del parc d'habitatge. Habitatge deshabitat o buit

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, i sobre la base dels seus sistemes d'informació i gestió, ha d'oferir informació sobre l'ús i la destinació del parc d'habitatges del seu àmbit territorial, amb indicació, en termes agregats, del nombre d'habitatges o d'immobles d'ús residencial que estiguin habitats per llars i constitueixin la seva residència principal, així com els que s'hagin identificat com a deshabitats o buits dins del seu àmbit territorial, incloent-hi, també de manera agregada, el nombre d'immobles als quals, si s'escau, s'hagi aplicat el recàrrec fiscal que estableix l'article 72 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació de les mesures i accions orientades a l'optimització de l'ús del parc d'habitatge de l'àmbit territorial.

Article 35

Caracterització de la demanda d'habitatge

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha de detallar el nombre de persones i llars inscrites en els registres de demandants d'habitatge habilitats per accedir als diferents programes d'accés a l'habitatge, diferenciant les persones o llars que actualment resideixen en el seu àmbit territorial dels sol·licitants que resideixen en altres àmbits territorials. Així mateix, s'han d'establir les principals característiques socioeconòmiques de les persones i llars demandants d'habitatge a partir de la informació que consti en els registres esmentats.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació de les actuacions efectuades, en curs i previstes per donar resposta a la demanda existent.

Article 36

Sòl públic disponible per a habitatge

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, ha de detallar el sòl disponible de la seva titularitat i dels seus ens adscrits o dependents, que estigui dotat de potencialitat edificatòria residencial en virtut dels instruments d'ordenació urbanística, i hi ha d'incloure, almenys, la informació següent:

a) Nombre d'habitatges, superfície construïda i tipologia edificatòria.

b) Situació del sòl en termes d'urbanització.

c) Situació en termes de classificació i categorització urbanística, diferenciant entre sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable delimitat o sectoritzat amb ordenació detallada i sòl urbanitzable delimitat o sectoritzat sense ordenació detallada, o categories equivalents.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació del sòl integrant del patrimoni públic de sòl, obtingut en compliment el deure legal de cessió que estableix la lletra b de l'article 18.1 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

Disposició addicional primera

Base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge i reforç de la coordinació en la informació sobre contractes d'arrendament

1. Per al desplegament del que preveu aquesta Llei, s'ha de conformar una base de dades de contractes d'arrendament d'habitatge, a partir de la informació continguda en els actuals registres autonòmics de fiances de les comunitats autònomes, en el Registre de la Propietat i altres fonts d'informació d'àmbit estatal, autonòmic o local, amb l'objecte d'incrementar la informació disponible per al desenvolupament del sistema d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge que estableix la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

2. S'han de promoure els mecanismes de col·laboració amb les comunitats autònomes i altres organismes i institucions per disposar de la informació veraç sobre els contractes d'arrendament d'habitatge vigents, a través de les dades recollides en els diferents registres autonòmics i estatals, amb l'objecte de fer un seguiment adequat del conjunt de mesures que inclou aquesta Llei i determinar el progrés en el compliment dels objectius d'incrementar l'oferta d'habitatge en lloguer a preus assequibles.

3. A l'entrada en vigor de la Llei s'ha d'iniciar un procés específic de col·laboració entre el departament ministerial competent en matèria d'habitatge i les comunitats autònomes que hagin desenvolupat sistemes de referència del preu del lloguer en els seus àmbits territorials respectius per assegurar la

col·laboració entre sistemes, l'atenció a les especificitats territorials que s'hagin de tenir en compte, així com l'establiment de terminis per agilitzar-ne l'aplicació efectiva.

Disposició addicional segona

Prioritat de la política d'habitatge en la gestió patrimonial de l'Estat

1. La gestió dels béns patrimonials ha de coadjuvar al desenvolupament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, al de la política d'habitatge, en coordinació amb les administracions competents.

Per a això, la Comissió de Coordinació Financera d'Actuacions Immobiliàries i Patrimonials ha d'orientar les actuacions immobiliàries públiques al compliment dels objectius generals d'aquesta política, i específicament, respecte a les zones declarades d'acord amb aquesta Llei de mercat residencial tensat:

a) Ha d'adoptar els acords necessaris que estableixin condicions específiques quant a la destinació, la tipologia, els destinataris o altres especificitats en els diferents negocis patrimonials de l'Administració General de l'Estat i els seus organismes públics.

b) Ha d'analitzar el patrimoni de l'Administració General de l'Estat, i dels organismes públics que hi estiguin adscrits, amb l'objecte d'identificar possibles oportunitats de sòl o altres immobles susceptibles de reutilització per a ús residencial.

c) Ha de promoure els acords necessaris entre els diferents departaments ministerials, i específicament entre el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, competent en matèria de política d'habitatge, i els organismes públics competents en la gestió patrimonial dels béns immobles dels ministeris de Defensa i de l'Interior, per tal que es puguin trobar fórmules de col·laboració que permetin impulsar actuacions de foment de l'oferta d'habitatge assequible.

2. Prèviament a la incoació de qualsevol expedient d'alienació d'immobles titularitat de l'Estat o dels seus organismes públics, el sòl dels quals estigui qualificat pel planejament de residencial, o de dotacional quan la normativa admeti l'ús residencial per a lloguer, la Direcció General del Patrimoni de l'Estat o l'organisme titular de l'immoble ha de sol·licitar un informe a la Secretaria General d'Agenda Urbana i Habitatge del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, a fi que qualifiqui el mercat residencial afectat, indiqui si la finca està subjecta a alguns dels criteris de gestió adoptats per la Comissió de Coordinació Financera d'Actuacions Immobiliàries i Patrimonials de conformitat amb el que disposa l'apartat anterior o, si s'escau, proposi, de la manera que preveu l'article 92.3 del Reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, aprovat pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, que l'alienació s'efectuï mitjançant un concurs.

Aquest informe no és necessari quan l'alienació tingui com a objecte habitatges i s'hagi d'efectuar per

adjudicació directa als seus ocupants en els casos permesos per la Llei, o quan es tracti de l'alienació de quotes proindivises en solars d'ús residencial o habitatges ja construïts.

Disposició addicional tercera

Revisió dels criteris per a la identificació de zones de mercat residencial tensat

Les circumstàncies que estableix l'article 18.3 per a la identificació de zones de mercat residencial tensat han de ser objecte de revisió al cap de tres anys des de l'entrada en vigor de la Llei, per adequar-les a la realitat i l'evolució del mercat residencial, sobre la base de la cooperació amb les administracions competents en matèria d'habitatge.

Disposició addicional quarta

Aplicació dels recursos dels plans estatals en matèria d'habitatge en els tràmits d'intermediació i conciliació

En el desenvolupament dels tràmits d'intermediació i conciliació previs a la presentació de la demanda, així com en l'atenció a les persones i llars subjectes a vulnerabilitat en els procediments que recullen els articles 439, 655 bis i 685 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, es poden aplicar per part de les comunitats autònomes, Ceuta i Melilla els recursos dels plans estatals en matèria d'habitatge per cobrir els costos del procés, així com les compensacions que es puguin acordar a sol·licitud dels propietaris dels immobles afectats, o per decisió de l'administració competent en matèria d'habitatge, en els termes que estableixi la legislació i normativa autonòmica aplicable, amb la finalitat de garantir un habitatge digne i adequat.

Disposició addicional cinquena

Grup de treball per a la regulació dels contractes d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor de la Llei s'ha de constituir un grup de treball per avançar en una proposta normativa de regulació dels contractes d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge a què es refereix l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i, en particular, dels contractes d'arrendament subscrits per temporada sobre finques urbanes d'ús habitatge.

Disposició addicional sisena

Els administradors de finques

1. Als efectes d'aquesta Llei i de les activitats que regula, són administradors de finques les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges.
2. Els administradors de finques, per exercir la seva activitat, han de tenir la capacitat professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.
3. Els administradors de finques, en l'exercici de la seva activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis

ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors establerts per les comunitats autònomes i en aquesta Llei.

4. Per garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, i ho poden fer directament o col·lectivament.

Disposició transitòria primera

Habitatges qualificats amb algun règim de protecció pública abans de l'entrada en vigor de la Llei

Els habitatges que, a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, estiguin qualificats definitivament amb algun règim de protecció pública, es regeixen pel que disposi aquest règim, de conformitat amb el que estableixi la legislació i normativa aplicable.

Els habitatges que formin part d'un parc públic d'habitatge es regeixen pel que disposen aquesta Llei i les disposicions que el regulin en la legislació en matèria d'habitatge, urbanisme i ordenació del territori.

Disposició transitòria segona

Objectius en relació amb el parc d'habitatge destinat a polítiques socials

1. En relació amb l'establiment dels objectius als quals es refereix l'article 27, transcorregut un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei sense que les administracions territorials competents hagin establert marcs temporals i metes específiques, s'estableix com a referència general el compromís d'assolir, en el termini de 20 anys, un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 20 per cent respecte al total de llars que resideixen en els municipis en els quals s'hagin declarat zones de mercat residencial tensat.

2. Per tal d'assegurar el compliment dels objectius d'increment del parc d'habitatges destinats a polítiques socials als quals es refereix l'apartat anterior i avaluar el finançament adequat de les actuacions que assenyalava la lletra c de l'article 27.2, les administracions territorials competents, de conformitat amb el que prevegi la seva normativa reguladora, han de determinar amb caràcter anual les quantitats invertides i el grau d'avançament en la consecució dels objectius esmentats.

Disposició transitòria tercera

Procediments suspesos en virtut dels articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19

Després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i a partir del 31 de desembre de 2024, els procediments de desnonament i els llançaments que indiquen els articles 1 i 1 bis del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19, que estiguin suspesos per aplicació dels preceptes esmentats, quan la part actora sigui una gran tenidora d'habitatge en els termes que preveu l'article 3.k d'aquesta Llei, només s'han de reprendre a petició expressa d'aquesta si la part actora acredita que s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a aquest efecte estableixin les administracions públiques, sobre la base de l'anàlisi de

les circumstàncies de totes dues parts i de les possibles ajudes i subvencions existents de conformitat amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior es pot acreditar mitjançant alguna de les formes següents:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la sol·licitud de represa del tràmit o alçament de la suspensió, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el qual es faci constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment, si s'escau. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

En cas que la part executant sigui una entitat pública d'habitatge el requisit anterior es pot substituir, si s'escau, per la concurrència prèvia de l'acció dels serveis específics d'intermediació de la mateixa entitat, que s'ha d'acreditar en els mateixos termes de l'apartat anterior.

Disposició transitòria quarta

Règim dels contractes d'arrendament subscrits abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

1. Els contractes d'arrendament sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, subscrits abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regint pel que estableix el règim jurídic que els era aplicable.

2. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, quan les parts ho acordin i no sigui contrari a les previsions legals, els contractes preexistents es poden adaptar al règim jurídic que estableix aquesta Llei.

3. Independentment del que preveuen els apartats anteriors, la regulació introduïda en aquesta Llei no afecta les diferents mesures d'aplicació extraordinària als contractes vigents d'arrendament d'habitatge i, en particular, la que recull l'article 46 del Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, que són aplicables en els termes en què estiguin regulades.

Disposició derogatòria única

Queden derogades a l'entrada en vigor d'aquesta Llei totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que disposa aquesta Llei.

Disposició final primera

Mesures de contenció de preus en la regulació dels contractes d'arrendament d'habitatge

La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, queda modificada de la manera següent:

U. L'article 10 queda redactat en els termes següents:

«Article 10. Pròrroga del contracte

1. 1. Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada d'aquell, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, cap de les parts ha notificat a l'altra, almenys amb quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i almenys amb dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorroga obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, tret que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats la seva voluntat de no renovar el contracte.

2. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei en els quals finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1, o el període de pròrroga tàcita que preveu l'article 10.1, s'hi pot aplicar, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim d'un any, durant el qual se segueixen aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària requereix l'acreditació per part de l'arrendatari d'una situació de vulnerabilitat social i econòmica sobre la base d'un informe o certificat emès l'últim any pels serveis socials d'àmbit municipal o autonòmic i ha de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador quan aquest sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, llevat que s'hagi subscrit entre les parts un nou contracte d'arrendament.

3. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensat i dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada en els termes que disposa la legislació estatal en matèria d'habitatge, finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1 d'aquesta Llei o el període de pròrroga tàcita que preveu l'apartat anterior, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, es pot prorrogar de manera extraordinària el contracte d'arrendament per terminis anuals, per un període màxim de tres anys, durant els quals se segueixen aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària l'ha d'acceptar obligatòriament l'arrendador, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament amb les limitacions en la renda que, si s'escau, siguin procedents per aplicació del que disposen els apartats 6 i 7 de l'article 17 d'aquesta Llei, o en cas que l'arrendador hagi comunicat, en els terminis i les condicions

que estableix l'article 9.3 d'aquesta Llei, la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat per destinar-lo a habitatge permanent per a ell o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial.

4. Al contracte prorrogat, li segueix sent aplicable el règim legal i convencional al qual estava sotmès.»

Dos. Es modifica l'apartat 3 de l'article 17, que queda redactat en els termes següents:

«3. El pagament s'ha d'efectuar a través de mitjans electrònics. Excepcionalment, quan alguna de les parts no tingui compte bancari o accés a mitjans electrònics de pagament, i a sol·licitud d'aquesta, es pot efectuar en metàl·lic i a l'habitatge arrendat.»

Tres. S'afegeixen dos nous apartats 6 i 7 a l'article 17, redactats en els termes següents:

«6. En els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta Llei en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració de la zona esmentada en els termes que disposa la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir l'última renda de contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagi estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, sense que es puguin fixar noves condicions que estableixin la repercussió a l'arrendatari de quotes o despeses que no estiguin recollides en el contracte anterior.

Únicament es pot incrementar, més enllà del que sigui procedent de l'aplicació de la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, en un màxim del 10 per cent sobre l'última renda de contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagi estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge, quan s'acrediti algun dels supòsits següents:

a) Quan l'habitatge hagi estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els termes que preveu l'apartat 1 de l'article 41 del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, que hagi finalitzat en els dos anys anteriors a la data de la subscripció del nou contracte d'arrendament.

b) Quan en els dos anys anteriors a la data de la subscripció del nou contracte d'arrendament s'hagin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge en què s'hagi acreditat un estalvi d'energia primària no renovable del 30 per cent, a través de sengles certificats d'eficiència energètica de l'habitatge, un de posterior a l'actuació i un altre d'anterior que s'hagi registrat com a màxim dos anys abans de la data de l'actuació esmentada.

c) Quan en els dos anys anteriors a la data de la subscripció del nou contracte d'arrendament s'hagin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat, degudament acreditades.

d) Quan el contracte d'arrendament se signi per un període de deu anys o més, o bé s'estableixi un dret de pròrroga al qual l'arrendatari es pugui acollir voluntàriament, que li permeti de manera potestativa prorrogar el contracte en els mateixos termes i condicions durant un període de deu anys o més.

7. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta Llei en els quals l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració d'aquesta zona en els termes que disposa l'esmentada Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir el límit màxim del preu aplicable de conformitat amb el sistema d'índexs de preus de referència atenent les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què s'ubiqui, amb la possibilitat de desenvolupar reglamentàriament les bases metodològiques del sistema esmentat i els protocols de col·laboració i intercanvi de dades amb els sistemes d'informació estatals i autonòmics aplicables.

Aquesta mateixa limitació s'aplica als contractes d'arrendament d'habitatge en els quals l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensat dins del període de vigència de la declaració d'aquesta zona en els termes que disposa l'esmentada Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge vigent en els últims cinc anys, sempre que així ho reculli la resolució del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, en haver-se justificat l'aplicació esmentada en la declaració de la zona de mercat residencial tensat.»

Quatre. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20, que queda redactat de la manera següent:

«1. Les parts poden pactar que les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari.

En edificis en règim de propietat horitzontal, aquestes despeses són les que corresponguin a la finca arrendada en funció de la seva quota de participació.

En edificis que no estiguin en règim de propietat horitzontal, aquestes despeses són les que s'hagin assignat a la finca arrendada en funció de la seva superfície.

Per a la seva validesa, aquest pacte ha de constar per escrit i ha de determinar l'import anual de les despeses en la data del contracte. El pacte que es refereixi a tributs no afecta l'Administració.

Les despeses de gestió immobiliària i les de formalització del contracte són a càrrec de l'arrendador.»

Cinc. S'afegeix una disposició addicional onzena, redactada de la manera següent:

«Disposició addicional onzena. Índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge

L'Institut Nacional d'Estadística ha de definir, abans del 31 de desembre de 2024, un índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge que s'ha de fixar com a límit de referència als efectes de l'article 18 d'aquesta Llei, amb l'objecte d'evitar increments desproporcionats en la renda dels contractes d'arrendament.»

Sis. S'afegeix una disposició transitòria setena, redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria setena. Aplicació de les mesures en zones tensades

1. La regulació que estableix l'apartat 7 de l'article 17 s'aplica als contractes que es formalitzin des de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i una vegada estigui aprovat el sistema d'índexs de preus de referència esmentat, d'acord amb el que preveu la disposició addicional primera de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i el que estableix la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

2. La resolució del departament ministerial competent en matèria d'habitatge que aprovi el sistema d'índexs de preus de referència esmentat s'ha d'efectuar per àmbits territorials, considerant les bases de dades, els sistemes i les metodologies desenvolupats per les diferents comunitats autònomes i assegurant en tot cas la coordinació tècnica.»

Disposició final segona

Incentius fiscals aplicables en l'impost sobre la renda de les persones físiques als arrendaments d'immobles destinats a habitatge

Amb efectes per als contractes d'arrendament d'habitatge subscrits a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'introdueixen les modificacions següents a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni:

U. Es modifica l'apartat 2 de l'article 23, que queda redactat de la manera següent:

«2. En els supòsits d'arrendament de béns immobles destinats a habitatge, el rendiment net positiu calculat d'acord amb el que disposa l'apartat anterior es redueix:

a) En un 90 per cent quan el mateix arrendador hagi formalitzat un nou contracte d'arrendament sobre un habitatge situat en una zona de mercat residencial tensat, en el qual la renda inicial s'hagi rebaixat en

més d'un 5 per cent en relació amb l'última renda de l'anterior contracte d'arrendament del mateix habitatge, una vegada aplicada, si s'escau, la clàusula d'actualització anual del contracte anterior.

b) En un 70 per cent quan no es compleixin els requisits que assenyalava la lletra a anterior i es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

1r. Que el contribuïent hagi llogat per primera vegada l'habitatge, sempre que aquest estigui situat en una zona de mercat residencial tensat i l'arrendatari tingui una edat compresa entre 18 i 35 anys. Quan hi hagi diversos arrendataris d'un mateix habitatge, aquesta reducció s'aplica sobre la part del rendiment net que proporcionalment correspongui als arrendataris que compleixin els requisits que preveu aquesta lletra.

2n. Quan l'arrendatari sigui una administració pública o entitat sense finalitats lucratives a les quals sigui aplicable el règim especial que regula el títol II de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge, que destini l'habitatge al lloguer social amb una renda mensual inferior a l'establerta en el programa d'ajudes al lloguer del Pla estatal d'habitatge, o a l'allotjament de persones en situació de vulnerabilitat econòmica a què es refereix la Llei 19/2021, de 20 de desembre, per la qual s'estableix l'ingrés mínim vital, o quan l'habitatge estigui acollit a algun programa públic d'habitatge o qualificació en virtut del qual l'administració competent estableixi una limitació en la renda del lloguer.

c) En un 60 per cent quan no es compleixin els requisits de les lletres anteriors i l'habitatge hagi estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els termes que preveu l'apartat 1 de l'article 41 del Reglament de l'impost que hagi finalitzat en els dos anys anteriors a la data de la subscripció del contracte d'arrendament.

d) En un 50 per cent, en qualsevol altre cas.

Els requisits assenyalats s'han de complir en el moment en què se subscriu el contracte d'arrendament, i la reducció és aplicable mentre se segueixin complint aquests requisits.

Aquestes reduccions només són aplicables sobre els rendiments nets positius que hagi calculat el contribuïent en una autoliquidació presentada abans que s'hagi iniciat un procediment de verificació de dades, de comprovació limitada o d'inspecció que inclogui en el seu objecte la comprovació d'aquests rendiments.

En cap cas són aplicables les reduccions respecte de la part dels rendiments nets positius derivada d'ingressos no inclosos o de despeses indegudament deduïdes en l'autoliquidació del contribuïent i que es regularitzin en algun dels procediments que esmenta el paràgraf anterior, fins i tot quan aquestes circumstàncies hagin estat declarades o acceptades pel contribuïent durant la tramitació del

procediment. Tampoc són aplicables les reduccions en relació amb els contractes d'arrendament que incompleixin el que disposa l'apartat 6 de l'article 17 de la Llei d'arrendaments urbans.

Les zones de mercat residencial tensat a les quals pot ser aplicable el que preveu aquest apartat són les que reculli la resolució que, d'acord amb el que disposa la legislació estatal en matèria d'habitatge, aprovi el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.»

Dos. S'introdueix una disposició transitòria trenta-vuitena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria trenta-vuitena. Reducció aplicable a determinats arrendaments d'habitatges

Als rendiments nets positius de capital immobiliari derivats de contractes d'arrendament d'habitatge que s'hagin subscrit abans de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els és aplicable la reducció que preveu l'apartat 2 de l'article 23 d'aquesta Llei en la redacció vigent a 31 de desembre de 2021.»

Disposició final tercera

Modulació del recàrrec als immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent en l'impost sobre béns immobles

El text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, queda modificat de la manera següent:

L'apartat 4 de l'article 72 queda redactat en els termes següents:

«4. Dins dels límits resultants del que disposen els apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, exclosos els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.

Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tingui un valor cadastral més alt, i a aquests efectes l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el llindar de valor corresponent per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual són aplicables els tipus incrementats.

Si es tracta d'immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost.

A aquests efectes té la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent el que romangui desocupat, de manera continuada i sense cap causa justificada, per un termini superior a dos anys, de conformitat amb els requisits, els mitjans de prova i el procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i

pertanyi a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial.

El recàrrec pot ser de fins al 100 per cent de la quota líquida de l'impost quan el període de desocupació sigui superior a tres anys, i es pot modular en funció del període de temps de desocupació.

A més, els ajuntaments poden augmentar el percentatge de recàrrec que correspongui d'acord amb el que s'ha assenyalat abans en fins a 50 punts percentuals addicionals en cas d'immobles pertanyents a titulars de dos o més immobles d'ús residencial que estiguin desocupats en el mateix terme municipal.

En tot cas es consideren justificades les causes següents: el trasllat temporal per raons laborals o de formació, el canvi de domicili per situació de dependència o raons de salut o emergència social, immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada, immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que n'impossibilitin l'ocupació efectiva, que l'habitatge estigui sent objecte d'un litigi o una causa pendent de resolució judicial o administrativa que n'impedeixi l'ús i la disposició o que es tracti d'immobles els titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o en lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació. En el cas d'immobles de titularitat d'alguna administració pública, es considera també una causa justificada que l'immoble sigui objecte d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant un arrendament.

Aquest recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut, es merita el 31 de desembre i el liquiden anualment els ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en aquesta data, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari la desocupació.

La declaració municipal com a immoble desocupat amb caràcter permanent exigeix l'audiència prèvia del subjecte passiu i l'acreditació per part de l'ajuntament dels indicis de desocupació, a regular a l'ordenança esmentada, dins dels quals poden constar els relatius a les dades del padró municipal, així com els consums de serveis de subministrament.»

Disposició final quarta

Modificació del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre

El text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, queda modificat de la manera següent:

Es modifica la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 20, que queda redactada de la manera següent:

«*b*) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de

superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva és determinada per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, pels instruments d'ordenació, ha de garantir una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per fer el 40 per cent de l'edificabilitat residencial que preveu l'ordenació urbanística en el sòl rural que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització i el 20 per cent en el sòl urbanitzat que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixin en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.»

Disposició final cinquena

Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, queda modificada de la manera següent:

U. Es modifica l'apartat 4 de l'article 150, que queda redactat de la manera següent:

«4. Quan la notificació de la resolució contingui la fixació d'una data per al llançament dels qui ocupen un habitatge, s'ha de traslladar a les administracions públiques competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, per si és procedent la seva actuació.»

Dos. S'afegeixen nous apartats 6 i 7 a l'article 439, que queden redactats de la manera següent:

«6. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, no s'admeten les demandes, que pretenguin la recuperació de la possessió d'una finca, en què no s'especifiqui:

a) Si l'immoble objecte d'aquestes demandes constitueix l'habitatge habitual de la persona ocupant.

b) Si concorre en la part demandant la condició de gran tenidora d'habitatge, en els termes que estableix l'article 3.k de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En el cas que s'indiqui que no es té la condició de gran tenidor, a l'efecte de corroborar aquest aspecte, s'ha d'adjuntar a la demanda una certificació del Registre de la Propietat en què consti la relació de propietats a nom de la part actora.

c) En cas que la part demandant tingui la condició de gran tenidor, si la part demandada està en situació de vulnerabilitat econòmica o no.

Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica s'ha d'aportar un document acreditatiu, d'una vigència no superior a tres mesos, emès, amb el consentiment previ de la persona ocupant de l'habitatge, pels serveis de les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social que hagin estat específicament designats de conformitat amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit que exigeix aquesta lletra c també es pot complir mitjançant:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiquin que la persona ocupant no consent expressament l'estudi de la seva situació econòmica en els termes que preveu la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

7. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, en cas que la part actora tingui la condició de gran tenidora en els termes que preveu l'apartat anterior, l'immoble objecte de la demanda constitueixi l'habitatge habitual de la persona ocupant i aquesta estigui en situació de vulnerabilitat econòmica de conformitat amb el que preveu igualment l'apartat anterior, no s'admeten les demandes en les quals no s'acrediti que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a aquest efecte estableixin les administracions públiques competents, sobre la base de l'anàlisi de les circumstàncies de totes dues parts i de les possibles ajudes i subvencions existents en matèria d'habitatge de conformitat amb el que disposa la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior es pot acreditar mitjançant alguna de les formes següents:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de

conciliació o intermediació, en el qual es faci constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment, si s'escau. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

En cas que l'empresa arrendadora sigui una entitat pública d'habitatge el requisit anterior es pot substituir, si s'escau, per la concurrència prèvia de l'acció dels serveis específics d'intermediació de la mateixa entitat, que s'ha d'acreditar en els mateixos termes de l'apartat anterior.»

Tres. S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 440, redactat de la manera següent:

«5. En tots els casos de desnonament i en tots els decrets o les resolucions judicials que tinguin com a objecte l'assenyalament del llançament, amb independència que aquest s'hagi intentat portar a terme abans, s'hi han d'incloure el dia i l'hora exacta en què aquest tindrà lloc.»

Quatre. Es modifiquen els apartats 1 bis i 5 de l'article 441 i s'afegeixen nous apartats 6 i 7, que queden redactats de la manera següent:

«1 bis. Quan es tracti d'una demanda de recuperació de la possessió d'un habitatge o part d'aquest que es tramiti segons el que preveu l'article 250.1.4t, la notificació s'ha de fer a qui l'estigui habitant. Es pot fer a més als ocupants ignorats de l'habitatge. A l'efecte d'identificar el receptor i els altres ocupants, qui faci l'acte de comunicació pot anar acompanyat dels agents de l'autoritat.

Si el demandant ha sol·licitat el lliurament immediat de la possessió de l'habitatge, en el decret d'admissió a tràmit de la demanda s'ha de requerir els ocupants perquè aportin, en el termini de cinc dies des de la notificació d'aquella, un títol que justifiqui la seva situació possessòria.

Si no s'aporta una justificació suficient, el tribunal ha d'ordenar mitjançant una interlocutòria el desallotjament dels ocupants i el lliurament immediat de la possessió de l'habitatge al demandant, sempre que el títol que s'hagi adjuntat a la demanda sigui suficient per acreditar el seu dret a posseir i sense perjudici del que estableixen els apartats 5, 6 i 7 d'aquest mateix article si ha estat possible la identificació del receptor de la notificació o els altres ocupants de l'habitatge.

Contra la interlocutòria que decideixi sobre l'incident no es pot interposar cap recurs i s'ha de portar a efecte contra qualsevol dels ocupants que estiguin en aquell moment a l'habitatge.»

«5. En els casos dels números 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250, sempre que l'immoble objecte de la controvèrsia constitueixi l'habitatge habitual de la part demandada, s'ha d'informar aquesta, en el decret d'admissió a tràmit de la demanda, de la possibilitat d'acudir a les administracions públiques autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social. La

informació ha de comprendre les dades exactes d'identificació de les administracions esmentades i la manera de contactar-hi, a l'efecte que puguin apreciar la possible situació de vulnerabilitat de la part demandada.

Sense perjudici del que disposa el paràgraf anterior, el jutjat ha de comunicar immediatament i d'ofici l'existència del procediment a les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, a fi que puguin verificar la situació de vulnerabilitat i, si n'hi ha, presentar al jutjat una proposta d'alternativa d'habitatge digne en lloguer social a proporcionar per l'administració competent per fer-ho i una proposta de mesures d'atenció immediata a adoptar igualment per l'administració competent, així com de les possibles ajudes econòmiques i subvencions de les quals pugui ser beneficiària la part demandada.

En cas que aquestes administracions públiques confirmen que la llar afectada està en situació de vulnerabilitat econòmica i, si s'escau, social, s'ha de notificar a l'òrgan judicial al més aviat possible i en tot cas en el termini màxim de deu dies.

En els casos que preveuen els apartats 6 i 7 de l'article 439, quan la part actora sigui una gran tenidora d'habitatge i hagi presentat juntament amb la demanda un document acreditatiu de la vulnerabilitat de la part demandada, en l'ofici a les administracions públiques competents s'hi ha de fer constar aquesta circumstància a l'efecte que efectuïn directament, en el mateix termini, la proposta de mesures d'atenció immediata a adoptar, així com de les possibles ajudes econòmiques i subvencions de les quals pugui ser beneficiària la part demandada i les causes, que, si s'escau, n'han impedit l'aplicació amb anterioritat.

Rebuda la comunicació esmentada o transcorregut el termini, el lletrat o lletrada de l'Administració de justícia l'ha de traslladar a les parts perquè en el termini de cinc dies puguin instar el que convingui al seu dret, i ha de suspendre la data prevista per a la celebració de la vista o per al llançament, si aquesta suspensió és necessària per la immediatesa de les dates.»

«6. Presentats els escrits de les parts o transcorregut el termini concedit per fer-ho, el tribunal ha de resoldre per interlocutòria, en vista de la informació rebuda de les administracions públiques competents i de les al·legacions de les parts, sobre si suspèn el procés perquè s'adoptin les mesures proposades per les administracions públiques, durant un termini màxim de suspensió de dos mesos si el demandant és una persona física o de quatre mesos si es tracta d'una persona jurídica.

Una vegada adoptades les mesures per les administracions públiques competents o transcorregut el termini màxim de suspensió que preveu el paràgraf anterior, aquesta s'ha d'alçar automàticament i el procediment ha de continuar per tots els seus tràmits.»

«7. El tribunal ha de prendre la decisió prèvia valoració ponderada i proporcional del cas concret, i ha

d'apreciar les situacions de vulnerabilitat que puguin concórrer també en la part actora i qualsevol altra circumstància acreditada en interlocutòries.

A aquests efectes, en particular, per apreciar la situació de vulnerabilitat econòmica el tribunal pot considerar el fet que l'import de la renda, si es tracta d'un judici de desnonament per falta de pagament, més el dels subministraments d'electricitat, gas, aigua i telecomunicacions suposi més del 30 per 100 dels ingressos de la unitat familiar i que el conjunt d'aquests ingressos no assoleixi:

a) Amb caràcter general, el límit de 3 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples mensual (d'ara endavant, IPREM).

b) Aquest límit s'incrementa en 0,3 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec és de 0,35 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'una unitat familiar monoparental o en el cas de cada fill amb discapacitat igual o superior al 33 per cent.

c) Aquest límit s'incrementa en 0,2 vegades l'IPREM per cada persona més gran de 65 anys membre de la unitat familiar o persones en situació de dependència a càrrec.

d) En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat igual o superior al 33 per cent, una situació de dependència o una malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral, el límit que preveu la lletra a és de 5 vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.

A aquests mateixos efectes, per apreciar la vulnerabilitat social el tribunal pot considerar el fet que, entre els qui ocupin l'habitatge, hi hagi persones dependents de conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència, víctimes de violència sobre la dona o persones menors d'edat.»

Cinc. Es modifiquen els apartats 3 i 4 de l'article 549, que queden redactats de la manera següent:

«3. En la sentència condemnatòria de tots els tipus de desnonament, o en els decrets que posin fi a aquest desnonament si no hi ha oposició al requeriment, la sol·licitud de la seva execució en la demanda de desnonament és suficient per a l'execució directa de les resolucions esmentades, sense necessitat de cap altre tràmit per procedir al llançament en el dia i l'hora exacta assenyalats en la mateixa sentència o en el dia i l'hora exacta que s'hagin fixat en ordenar la realització del requeriment al demandat, tot això segons l'apartat 5 de l'article 440.

4. El termini d'espera legal al qual es refereix l'article anterior no és aplicable en l'execució de resolucions de condemna de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes, o per expiració

legal o contractual del termini, que es regeix pel que preveuen aquests casos.

No obstant això, quan es tracti d'un habitatge habitual, amb caràcter previ al llançament s'ha d'haver procedit en els termes dels apartats 5, 6 i 7 de l'article 441 d'aquesta Llei.»

Sis. S'introdueix un nou article 655 bis, amb el contingut següent:

«Article 655 bis. Subhasta de béns immobles

1. Quan el bé objecte de la subhasta sigui un bé immoble que sigui l'habitatge habitual de l'executat i el creditor sigui una empresa d'habitatge o un gran tenidor d'habitatge en els termes que preveu la lletra b de l'apartat 6 de l'article 439 i no s'hagi acreditat abans, la part actora ha d'acreditar, abans que s'iniciï la via de constrenyiment, si el deutor està en situació de vulnerabilitat econòmica.

Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica de la part executada s'ha d'aportar un document acreditatiu, d'una vigència no superior a tres mesos, emès, amb el seu consentiment previ, pels serveis de les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social que hagin estat específicament designats de conformitat amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

Aquest requisit també es pot complir mitjançant:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la sol·licitud d'inici de la via de constrenyiment, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta. En aquest cas el jutjat s'ha d'adreçar a les administracions competents a fi que confirmen, en el termini màxim de deu dies, si la llar afectada està en situació de vulnerabilitat econòmica i, si s'escau, social, així com les mesures previstes que s'han d'aplicar de manera immediata perquè disposi d'un habitatge.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiquin que la part executada no consent expressament l'estudi de la seva situació econòmica en els termes que preveu la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

2. En cas que es tingui constància que el deutor hipotecari està en situació de vulnerabilitat econòmica de conformitat amb el que preveuen els apartats anteriors, no s'ha d'iniciar la via de constrenyiment si no s'acredita que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a aquest efecte estableixin les administracions públiques, sobre la base de l'anàlisi de les circumstàncies de totes dues parts i de les possibles ajudes i subvencions existents en matèria d'habitatge de conformitat amb el

que disposa la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior es pot acreditar mitjançant alguna de les formes següents:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la sol·licitud d'inici de la via de constrenyiment, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta. En aquest cas, immediatament a la presentació de la sol·licitud, el jutjat s'ha d'adreçar a les administracions competents a fi que confirmin, en el termini màxim de deu dies, si la llar afectada està en situació de vulnerabilitat econòmica i, si s'escau, social, així com les mesures previstes que s'han d'aplicar de manera immediata perquè disposi d'un habitatge.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el qual es faci constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment, si s'escau. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

En cas que la part executant sigui una entitat pública d'habitatge el requisit anterior es pot substituir, si s'escau, per la concurrència prèvia de l'acció dels serveis específics d'intermediació de la mateixa entitat, que s'ha d'acreditar en els mateixos termes de l'apartat anterior.»

Set. Es modifica l'article 675, que queda redactat de la manera següent:

«Article 675. Possessió judicial i ocupants de l'immoble

1. Si l'adquirent ho sol·licita, se l'ha de posar en possessió de l'immoble que no estigui ocupat.
2. Si l'immoble està ocupat, el lletrat de l'Administració de justícia ha d'acordar immediatament el llançament quan el tribunal hagi resolt, amb la fixació del dia i l'hora exacta i d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de l'article 661, que l'ocupant o ocupants no tenen dret a quedar-s'hi. Els ocupants desallotjats poden exercir els drets que considerin que els assisteixen en el judici que correspongui.

Quan l'immoble estigui ocupat i no s'hagi procedit prèviament d'acord amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 661, l'adquirent pot demanar al tribunal de l'execució el llançament dels qui, tenint en compte el que disposa l'article 661, es puguin considerar ocupants de mer fet o sense títol suficient. La petició s'ha d'efectuar en el termini d'un any des de l'adquisició de l'immoble pel millor postor o adjudicatari, transcorregut el qual la pretensió de desallotjament només es pot fer valer en el judici que correspongui.

3. La petició de llançament a què es refereix l'apartat anterior s'ha de notificar als ocupants indicats per l'adquirent, amb la citació a una vista que ha d'assenyalar el lletrat de l'Administració de justícia dins del termini de deu dies, en la qual poden al·legar i provar el que considerin oportú respecte de la seva situació. El tribunal, per mitjà d'una interlocutòria, sense cap recurs ulterior, ha de resoldre sobre el llançament, que ha de decretar en tot cas si l'ocupant o ocupants esmentats no compareixen sense una causa justa.

4. La interlocutòria que resolgui sobre el llançament dels ocupants d'un immoble s'ha de notificar als ocupants i ha de fixar el dia i l'hora exacta en què aquest tindrà lloc, i ha de salvaguardar, sigui quin sigui el seu contingut, els drets dels interessats, que es poden exercir en el judici que correspongui.»

Vuit. Es modifica l'apartat 2 de l'article 685 amb el contingut següent:

«2. A la demanda s'hi ha d'adjuntar el títol o títols de crèdit, revestits dels requisits que aquesta Llei exigeix per al despatx de l'execució, així com els altres documents a què es refereixen l'article 550 i, en els seus casos respectius, els articles 573 i 574 d'aquesta Llei.

En cas d'execució sobre béns hipotecats o sobre béns en règim de penyora sense desplaçament, si no es pot presentar el títol inscrit, s'ha d'adjuntar al que es presenti una certificació del Registre que acrediti la inscripció i subsistència de la hipoteca.

En supòsits de demanda d'execució sobre béns hipotecats s'ha d'indicar si l'immoble objecte d'aquesta constitueix l'habitatge habitual del deutor, així com si concorre en la part executant la condició de gran tenidora d'habitatge de conformitat amb el que preveu la lletra b) de l'apartat 6 de l'article 439.

En el cas que s'indiqui que no es té la condició de gran tenidor, a l'efecte de corroborar aquest aspecte, s'ha d'adjuntar a la demanda una certificació del Registre de la Propietat en què consti la relació de propietats a nom de la part actora.

Així mateix, s'ha d'indicar si el deutor està en situació de vulnerabilitat econòmica o no.

Per acreditar la concurrència o no de vulnerabilitat econòmica s'ha d'aportar un document acreditatiu, d'una vigència no superior a tres mesos, emès, amb el consentiment previ del deutor hipotecari de l'habitatge, pels serveis de les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social que hagin estat específicament designats de conformitat amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

Aquest requisit també es pot complir mitjançant:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiquin que el deutor hipotecari no consent expressament l'estudi de la seva situació econòmica en els termes que preveu la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

En cas que el creditor hipotecari sigui un gran tenidor d'habitatge, l'immoble objecte de la demanda sigui l'habitatge habitual del deutor hipotecari i es tingui constància, de conformitat amb els apartats anteriors, que aquest està en situació de vulnerabilitat econòmica, no s'admeten les demandes d'execució hipotecària en les quals no s'acrediti que la part actora s'ha sotmès al procediment de conciliació o intermediació que a aquest efecte estableixin les administracions públiques competents, sobre la base de l'anàlisi de les circumstàncies de totes dues parts i de les possibles ajudes i subvencions existents de conformitat amb la legislació i normativa autonòmica en matèria d'habitatge.

El requisit anterior es pot acreditar mitjançant alguna de les formes següents:

1r. La declaració responsable emesa per la part actora del fet que ha acudit als serveis abans indicats, en un termini màxim de cinc mesos d'antelació a la presentació de la demanda, sense que hagi estat atesa o s'hagin iniciat els tràmits corresponents en el termini de dos mesos des que va presentar la seva sol·licitud, juntament amb un justificant acreditatiu d'aquesta.

2n. El document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat del procediment de conciliació o intermediació, en el qual es faci constar la identitat de les parts, l'objecte de la controvèrsia i si alguna de les parts ha refusat participar en el procediment, si s'escau. Aquest document no pot tenir una vigència superior a tres mesos.

En cas que el creditor hipotecari sigui una entitat pública d'habitatge el requisit anterior es pot substituir, si s'escau, per la concurrència prèvia de l'acció dels serveis específics d'intermediació de la mateixa entitat, que s'ha d'acreditar en els termes de l'apartat anterior.»

Nou. Es modifica l'apartat 1 de l'article 704, que queda redactat de la manera següent:

«1. Quan l'immoble la possessió del qual s'hagi de lliurar sigui l'habitatge habitual de l'executat o dels qui en depenguin, el lletrat de l'Administració de justícia els ha de donar un termini d'un mes per desallotjar-lo. Si hi ha un motiu fundat, aquest termini es pot prorrogar un mes més.

Transcorreguts els terminis assenyalats, s'ha de procedir immediatament al llançament, del qual s'han

de fixar el dia i l'hora exacta tant en la resolució inicial com en la que n'acordi la pròrroga o en qualsevol resolució ulterior que acordi el llançament, encara que aquest s'hagi intentat practicar amb anterioritat.»

Deu. S'incorpora una nova disposició addicional setena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional setena

En els procediments penals que se segueixin per delictes d'usurpació de l'apartat 2 de l'article 245 del Codi penal, en cas de substanciar-se amb caràcter cautelar la mesura de desallotjament i restitució de l'immoble objecte del delictes al seu legítim posseïdor i sempre que entre els qui ocupin l'habitatge hi hagi persones dependents de conformitat amb el que disposa l'apartat 2 de l'article 2 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència, víctimes de violència sobre la dona o persones menors d'edat, s'ha de traslladar a les administracions autonòmiques i locals competents en matèria d'habitatge, assistència social, avaluació i informació de situacions de necessitat social i atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, amb la finalitat que puguin adoptar les mesures de protecció que corresponguin.

S'adopten les mateixes previsions quan el desallotjament de l'habitatge s'acordi en una sentència.»

Disposició final sisena

Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge

El Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, queda modificat de la manera següent:

L'article 46 queda redactat en els termes següents:

«Article 46. Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge

1. La persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge subjecte a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la renda del qual s'hagi d'actualitzar perquè es compleixi la corresponent anualitat de vigència dins del període comprès entre l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i el 31 de desembre de 2023, pot negociar amb l'arrendador l'increment que s'ha d'aplicar en aquesta actualització anual de la renda, amb subjecció a les condicions següents:

a) En cas que l'arrendador sigui un gran tenidor en els termes que estableix l'article 3.k de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts, sense que pugui excedir el resultat d'aplicar la variació anual de l'índex de garantia de

competitivitat en la data de l'actualització esmentada, i s'ha de prendre com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda queda subjecte a aquesta mateixa limitació.

b) En cas que l'arrendador no sigui un gran tenidor, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda no pot excedir el resultat d'aplicar la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat en la data de l'actualització esmentada, i s'ha de prendre com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte.

2. La persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge subjecte a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la renda del qual s'hagi d'actualitzar perquè es compleixi la corresponent anualitat de vigència dins del període comprès entre l'1 de gener de 2024 i el 31 de desembre de 2024, pot negociar amb l'arrendador l'increment que s'ha d'aplicar en aquesta actualització anual de la renda, amb subjecció a les condicions següents:

a) En cas que l'arrendador sigui un gran tenidor en els termes que estableix l'article 3.k de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts, sense que la variació anual de la renda pugui excedir el tres per cent. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda queda subjecte a aquesta mateixa limitació.

b) En cas que l'arrendador no sigui un gran tenidor, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda a aplicar no pot ser superior al tres per cent.»

Disposició final setena

Títols competencials

1. Aquesta Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.1a i 13a de la Constitució, que atribueix a l'Estat les competències per regular les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals i les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

2. Del que exposa l'apartat anterior, se n'exceptuen els articles següents:

a) Els articles 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 i la disposició final primera, que s'emparen en la competència que l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola atribueix a l'Estat en matèria de legislació civil.

b) L'article 5 i la disposició final cinquena, que s'emparen en la competència que l'article 149.1.6a de la Constitució espanyola atribueix a l'Estat en matèria de legislació processal.

c) Les disposicions finals segona i tercera, que s'incardinen en l'article 149.1.14a de la Constitució, que atribueix a l'Estat competència exclusiva en matèria d'hisenda general.

3. El contingut dels articles 22, 23, 24, 26 i la disposició addicional segona únicament és aplicable a l'Administració General de l'Estat.

4. El que disposa aquesta Llei s'aplica sense perjudici de:

a) Les previsions dels règims civils, forals o especials en l'àmbit reservat a aquestes per l'article 149.1.8a de la Constitució, allà on n'hi hagi, així com dels règims tributaris forals de concert i conveni econòmic en vigor, respectivament, en els territoris històrics de la Comunitat Autònoma del País Basc i a la Comunitat Foral de Navarra.

b) L'exercici de la competència exclusiva que hagin assumit les comunitats autònomes en virtut de l'article 148.1.3a de la Constitució en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

Disposició final vuitena

Desplegament reglamentari

S'autoritza el Govern a procedir, en el marc de les seves atribucions, al desplegament d'aquesta Llei.

Disposició final novena

Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, excepte la disposició final segona, que entra en vigor l'1 de gener de l'any següent al de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*.

Afectacions passives (2)

Disposició transitòria tercera modificada la referència al 31 de desembre de 2023 pel 31 de desembre de 2024 per l'article 88 del Reial decret llei 8/2023, de 27 de desembre, pel qual s'adopten mesures per afrontar les conseqüències econòmiques i socials derivades dels conflictes a Ucraïna i al Pròxim Orient, així com per pal·liar els efectes de la sequera.

Disposició transitòria tercera modificada la referència al 30 de juny de 2023 pel 31 de desembre de 2023 per la disposició addicional cinquena del Reial decret llei 5/2023, de 28 de juny, pel qual s'adopten i es prorroguen determinades mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna, de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a altres situacions de vulnerabilitat; de transposició de directives de la Unió Europea en matèria de modificacions estructurals de societats mercantils i conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i els cuidadors; i d'execució i compliment del dret de la Unió Europea.

Consideracions legals

Els textos consolidats (o versions actualitzades) de les normes que ofereix el Portal Jurídic de Catalunya no tenen caràcter oficial.

Enllaç a aquesta versió

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=965888&language=ca&validity=2008366&traceability=02>