

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

3067 *Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Constitución española, es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) establece que los Estados partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

La vivienda, como bien necesario, está recogida en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

El artículo 33 de nuestra Carta Magna reconoce el derecho a la propiedad privada, a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Y concluye que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Los poderes públicos, por el artículo 47 de la Constitución, están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria.

Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunidad de Extremadura viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 9.31 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, los artículos 9.1.27 y 28 del citado Estatuto atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencias exclusivas en políticas de acción e integración sociales, respectivamente. Tal y como establece el Tribunal Constitucional, «el artículo 149.1.1.^a sólo tiene por objeto garantizar la igualdad en las condiciones de ejercicio del derecho de propiedad urbana y en el cumplimiento de los deberes inherentes a la función social». No obstante, conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, «la definición de la función social de la propiedad no es algo que se derive sustancialmente de una regulación unitaria del derecho de propiedad ni es tampoco aceptable que al socaire de una ordenación uniforme de la propiedad privada, puedan anularse las competencias legislativas que las comunidades autónomas tienen sobre todas las materias en las que entren en juego la propiedad y otros derechos de contenido patrimonial».

II

Esta ley supone un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar la verdadera función social de la vivienda, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y ser garantía de su intimidad, sin que, en ningún caso, entre esas funciones de la propiedad de las viviendas se incluya con carácter primario el derecho a especular con un bien tan esencial para el desarrollo de la dignidad de las personas, de los derechos inviolables que les son inherentes y del desarrollo de su personalidad que, de conformidad con el artículo 10.1.º de la Constitución, son fundamentos del orden político y de la paz social. De modo que corresponde a los poderes públicos, y en consecuencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la promoción de las condiciones que garanticen la libertad y la igualdad de los individuos y la remoción de los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud (artículo 9.2.º de la Constitución). La ley incluye, igualmente, una excepción temporalizada a la aplicación ordinaria del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, con el objetivo fundamental de asegurar el derecho a una vivienda digna, en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por procedimientos de desahucios, a fin de que puedan continuar ocupando la vivienda cuya titularidad corresponde a la Junta de Extremadura, y previamente se les adjudicó a través del correspondiente procedimiento, mediante la habilitación de medios que permitan continuar en el uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos que eviten conductas que afecten a la propia «paz social» del entorno en que la vivienda se ubica.

La razón de esta ley encuentra dos niveles de articulación: por un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos, que han conseguido que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual, lo que compele a la más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida. Por otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigida a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual.

Con este fin, se reforman y adecuan las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la comunidad autónoma, para que, desde una política de fomento, puedan lograr su mayor eficiencia.

La función social de la vivienda configura el contenido del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. Junto a ello, la vivienda es el elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un auténtico despilfarro de recursos públicos que hoy son tan necesarios.

Los lanzamientos judiciales por causas económicas (es decir, por insolvencia sobrevenida del ciudadano), tanto de propietarios de viviendas particulares como de inquilinos de viviendas de promoción pública, así como los lanzamientos judiciales por causa ocupación ilegal en el caso de las viviendas de promoción pública, afectan a una de las necesidades más elementales de la población y a un derecho reconocido que los poderes públicos están obligados a preservar y fomentar. Todo ello en un contexto de crisis económica que dificulta soluciones satisfactorias a todas las partes afectadas.

Los poderes públicos no pueden, y no deben, intervenir en las relaciones jurídicas obligacionales más allá de asegurar la función pública de los bienes sujetos a tráfico de las personas. Y en un momento en que existe un gran colectivo ciudadano en riesgo de perder su hogar, es obligación de la Junta de Extremadura facilitar los cauces que permitan mantener a los ciudadanos en sus viviendas, aunque cambie el título jurídico por el cual pueden seguir viviendo en ellas.

Para ello se da un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, se orientan soluciones para que ésta se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas, incluso en los casos en los que una de las partes sea la Administración autonómica, y, en último extremo, se establecen las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

La presente ley, en el marco de las obligaciones que establece el bloque constitucional para los poderes públicos, y de entre ellos la Junta de Extremadura, procede a la regulación de la situación jurídica en que se encontrarán las viviendas de primera residencia que han sido objeto de desalojo judicial, con el único objetivo de facilitar los cauces necesarios para que los ciudadanos afectados puedan mantenerse en el uso de sus domicilios.

En particular, se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio.

III

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en los artículos 9.31, 9.1.27 y 28 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y vivienda, normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en los artículos 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución.

La Comunidad Autónoma de Extremadura dispone de un amplísimo parque de viviendas de segunda y tercera residencia a las cuales no puede afectar la presente ley, de modo que las medidas que en ella se adoptan se dirigen únicamente a aquella vivienda considerada como vivienda habitual, entendiéndose por ella la que está ocupada en razón de cualquier derecho reconocido en la ley y que suponga el domicilio habitual para sus ocupantes.

La Junta de Extremadura, en el marco de sus competencias exclusivas, asumirá la defensa de la función social de la vivienda aplicando los instrumentos jurídicos y económicos permitidos en las leyes y en la Constitución, de forma que se evite que la considerada vivienda habitual siga siendo un bien sometido a especulación.

Por otra parte, se hace uso de las facultades asociadas a las competencias contempladas en el artículo 13 del Estatuto de Autonomía, en concreto la declaración de utilidad pública o interés social a efectos expropiatorios, así como la determinación de los supuestos, causas y condiciones de ejercicio de tal potestad, la determinación de criterios objetivos de valoración y el establecimiento de los órganos que los apliquen y fijen el justiprecio.

IV

La presente ley consta de cuatro artículos, seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y ocho disposiciones finales.

El artículo 1 se resuelve en la introducción de hasta quince modificaciones en la Ley 3/2001, de 26 de abril. El primero de los objetivos que se marca la reforma de la ley se

traduce en la introducción de una clara concepción de la función social de la propiedad de las viviendas, centrada en su destino efectivo hacia su uso habitacional, como es su esencia. Se establece como objeto de la ley, precisamente, la preservación de esa función social, buscando evitar, en lo posible, conductas especial y directamente destinadas al ejercicio de un impropio derecho a la especulación respecto de las viviendas, pues no es esa ni su esencia ni su finalidad.

Sobre ese eje del reconocimiento de la función social de la propiedad de la vivienda gravita el resto de reformas operadas. De este modo, se define el concepto de vivienda habitual y de vivienda deshabitada, se articula un procedimiento orientado a la declaración de vivienda deshabitada y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas.

La diferenciación en el tratamiento jurídico que establece la presente ley entre las personas físicas y las jurídicas está amparada en una justificación objetiva y razonable, tal y como exige la doctrina constitucional para un cumplimiento real y efectivo del principio de igualdad. La efectiva realización de la función social de la vivienda no permite en ningún caso la especulación inmobiliaria. Ha sido en el seno de las corporaciones, y no en el mero patrimonio de las personas físicas, donde se han generado actuaciones que han distorsionado el mercado inmobiliario y afectado directamente al precio de la vivienda.

Precisamente, con base en esa función social de la propiedad de las viviendas, se declara como interés social la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellas personas que se encuentran en especiales circunstancias de emergencia social y de las que se encuentran incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, a efectos de poder expropiar el usufructo de aquellas viviendas durante un periodo máximo de tres años. Ello únicamente en aquellos supuestos en los que el procedimiento de desahucio se insta por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, y, lógicamente, atendiendo a circunstancias sobrevenidas y, como se advierte, orientada a personas en especial situación de vulnerabilidad. Para ello el artículo 2, respetando las competencias estatales en materia de expropiación forzosa y las normas sobre valoración del justiprecio establecidas en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, presenta la respuesta de la Comunidad Autónoma de Extremadura ante las situaciones que en la citada ley se explicitan, su posibilidad y capacidad de reacción, y ello en el ámbito de sus específicas competencias en materia de procedimiento, de vivienda y de ordenación de la propia actividad económica. Se declara también la urgencia a efectos procedimentales, pues se entiende que nada puede justificar más una rápida intervención administrativa que la defensa de un derecho tan fundamental como es el de acceso o, en este caso, permanencia en la vivienda, sede del desarrollo de otros fundamentales.

No obstante, esta medida se contempla con carácter excepcional cuando no exista otra solución para las personas desalojadas, dando siempre prioridad a las soluciones contempladas por el Estado en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; en el Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y en el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, siguiendo con ello las directrices marcadas por el Tribunal Constitucional en Sentencia de 14 de mayo de 2015.

A efectos de financiación, se modifica la ordenación hasta ahora vigente en materia de fianzas derivadas de los arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Se busca, en primer término, una mayor agilidad en orden a su gestión y, por otro lado, se las declara como fuente de financiación de las políticas expropiatorias arriba reseñadas.

A este respecto, cabe señalar que la Junta de Extremadura, a lo largo de los años, y desde la transferencia de las competencias en materia de vivienda, ha venido ejercitando políticas activas, ya lo sea de fomento, ya desde la óptica de la satisfacción del derecho a

una vivienda digna para aquellos que resultan ser socialmente más desfavorecidos. Desde ese punto de vista, la presente ley, a través de la modificación de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda, establece una nueva ordenación del derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas, es decir, de aquellas que en sus diferentes fases de construcción, adquisición, reforma o rehabilitación, han sido objeto de actividades de fomento por haber obtenido diferentes subvenciones (que son las que en realidad las califican como tales viviendas protegidas), todo ello con el fin de evitar que subvenciones otorgadas a quien, por sus circunstancias personales o empresariales tenía derecho a ellas, acaben en manos de quienes, por esas mismas circunstancias, jamás podrían acceder a las correspondientes ayudas públicas.

El Tribunal Constitucional ha considerado de forma clara y explícita, conforme al ordenamiento jurídico constitucional, las limitaciones que para el derecho a la propiedad suponen las regulaciones autonómicas que establecen derechos de tanteo y retracto de la Administración en relación con viviendas de protección pública: «En este caso, el sometimiento del titular de viviendas protegidas a los derechos de adquisición preferente responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. La limitación coadyuva a este objetivo porque sirve a la evitación del fraude a las transacciones (el cobro de los sobrepagos en «negro») y a la generación de bolsas de vivienda protegida de titularidad pública. La limitación señalada se ampara de este modo en razones que, por lo demás, son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social (art. 9.2. CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular. Conecta igualmente con el mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), de la juventud (art. 48 CE), de la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE). Por otra parte, estos derechos de adquisición preferente, cuando se ejercen para evitar actuaciones fraudulentas, funcionan como mecanismo de control de la regularidad de las transmisiones por lo que el titular incumplidor está obligado a soportar los perjuicios consecuentes perjuicios que en modo alguno pueden reputarse sacrificios a los efectos de la indemnización prevista en el artículo 33.3. CE».

Por último, la Junta de Extremadura ha construido en el tiempo un gran parque de viviendas de promoción pública, del que es propietaria, ya lo sea por sí misma, ya a través de empresas por ella participada. Esas viviendas, al margen de la posibilidad de su venta, están ocupadas en la actualidad en régimen de alquiler por personas que han acreditado escasez de recursos económicos, y a tal circunstancia atiende el artículo 3 cuando pretende suspender temporalmente en casos tasados, los desahucios de viviendas sociales.

Artículo 1. *Modificación de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.*

La Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 1, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene por objeto la ordenación de los procesos edificatorios de las viviendas que se promuevan o construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura, dotándola de un marco normativo estable para contribuir con ello a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas extremeñas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

Forma parte del contenido del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento y la legislación urbanísticos.

2. A tal finalidad, la presente Ley de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura regula:

a) Las condiciones técnicas y los requisitos administrativos que en el orden arquitectónico deberán cumplirse en todo proceso de edificación que se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, fomentando que en los diseños y proyectos se incluyan criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, y cualesquiera otros que se adecuen al entorno o al medio, y se prevea la dotación e implantación progresiva de las infraestructuras necesarias para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.

b) Las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como las destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.

c) La definición de las garantías necesarias a ofrecer a los usuarios finales de la edificación, por los diferentes agentes del proceso, incluyendo la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos.

d) Las normas sancionadoras aplicables en cada caso.

e) El depósito de las garantías que, en el marco de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, deban establecerse en toda relación entre arrendatario y arrendador.»

Dos. Se añade un apartado 3 al artículo 2, con la siguiente redacción:

«3. Entran en el ámbito de aplicación de la presente ley las actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda.»

Tres. Se añaden tres nuevos apartados, 13, 14, y 15, al artículo 3, con la siguiente redacción:

«13. Se considera vivienda habitual a los efectos previstos en el artículo 16 bis y en la letra l del artículo 58, aquella vivienda ocupada durante más de seis meses al año, en razón de cualquier derecho reconocido por la ley, y que suponga el domicilio para sus ocupantes. El carácter de vivienda habitual podrá acreditarse mediante certificación municipal de empadronamiento o por cualesquiera otros medios reconocidos en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración pueda realizar para constatar la veracidad de dicha ocupación.

14. A los efectos de cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente, se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando estuviese ocupada durante más de seis meses al año y siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

15. Tendrá la consideración de vivienda deshabitada a los efectos previstos en la presente ley aquella que permanezca desocupada de forma continuada por un

periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente ley. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las obras de su construcción permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si éstas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquéllas. Y ello sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contratos de suministro de agua o de electricidad, o no exista consumo, o el registrado sea escaso teniendo en cuenta la media habitual de consumo por vivienda y año, según los datos facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio.

La declaración de una vivienda como deshabitada exigirá su expresa declaración como tal, previa la tramitación de un procedimiento administrativo contradictorio.»

Cuatro. Se añade un nuevo artículo 16 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 16 bis. *Declaración de vivienda desocupada.*

1. La consejería con competencias en materia de vivienda podrá declarar el carácter de vivienda desocupada respecto de aquellos inmuebles con destino a uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico, que permanezcan desocupados de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente artículo.

2. Se considera que concurre causa justificada de desocupación continuada en los siguientes supuestos:

a) En el caso de viviendas destinadas por las personas físicas a segunda residencia, de esparcimiento o recreo.

b) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística, siempre que cuenten con las correspondientes licencias administrativas que sean exigibles.

c) Las viviendas que sean utilizadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas, mediante contratos celebrados por temporada o para ejercitarse en la misma una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que se cuente con los requisitos legales para su ejercicio y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un periodo de un año.

d) En los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, dependencia o emergencia social que justifiquen desocupar temporalmente la vivienda.

Las mencionadas causas justificadas de desocupación no serán de aplicación en relación con el cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente, salvo la referida en la letra d).

3. Para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan desocupadas, la consejería competente en materia de vivienda podrá recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo en dichas actuaciones, que deberán entregar la documentación o información requeridas a tal efecto a la Administración solicitante en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente de la notificación de dicho requerimiento.

En particular, vendrán obligados a prestar colaboración:

- a) Las compañías suministradoras de servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos medios que presenten la vivienda o grupo de viviendas.
- b) Las diferentes entidades locales, respecto del censo municipal o padrón de habitantes, en los que se haga constar si en la vivienda o grupo de viviendas aparecen empadronadas personas físicas o se desarrollan actividades industriales, artesanales, comerciales, profesionales, recreativas asistenciales, culturales o docentes.
- c) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos de conocer a los titulares de las viviendas.
- d) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria, respecto de la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.
- e) Las entidades financieras respecto de las viviendas de que son titulares.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento contradictorio de declaración de vivienda como deshabitada. La instrucción del procedimiento corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda y la resolución que declare el carácter de vivienda desocupada al/la titular de la consejería con competencias en materia de vivienda.»

Cinco. Se añade un nuevo artículo 16 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 16 ter. *Medidas de intermediación.*

1. La Junta de Extremadura deberá establecer medidas y procedimientos de obligado cumplimiento de intermediación entre los antiguos propietarios de vivienda habitual y las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos que, con motivo de una ejecución hipotecaria, se hiciesen con la propiedad del inmueble subastado, con el objeto de impulsar y facilitar la concertación de arrendamientos, sin que ello implique la obligación de mantenerse en la mediación o de concluir un acuerdo.

2. La Junta de Extremadura podrá establecer sistemas de promoción y estímulo a los propietarios e inversores para poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a este, incluidas labores de intermediación en dicho mercado.

Reglamentariamente se establecerán los estímulos, garantías, avales públicos y, en su caso, las funciones de intermediación para la puesta a disposición de las viviendas en las adecuadas condiciones de habitabilidad.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 25, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 25. *Intervención pública.*

1. La Junta de Extremadura velará para que toda vivienda libre, construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, reúna los requisitos de calidad adecuados. Corresponde, igualmente, a la Junta de Extremadura velar por el cumplimiento de la función social de las viviendas libres.»

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, cuya exigibilidad y cuantía se encuentran definidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, se depositarán como garantía en una cuenta especial de la Comunidad

Autónoma, a disposición de ésta en la consejería con competencias en materia de vivienda o, en su caso, en el organismo público o empresa pública que se constituya a esos efectos.

La gestión de los depósitos de dichas fianzas podrá encomendarse a organismos públicos o empresas públicas, cuyo capital esté íntegramente participado por administraciones públicas.»

Ocho. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

«4. Las fianzas ordenadas en el presente artículo constituyen un elemento de la política de vivienda, cuyos recursos se asignarán a los fondos para la protección del derecho de acceso a la vivienda. En particular, podrán destinarse a sufragar medidas de apoyo a los titulares de créditos en riesgo de ejecución hipotecaria, a medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas, a ayuda a inquilinos en riesgo de desahucio, a la rehabilitación y ampliación del parque público de viviendas y a la adquisición de vivienda procedente de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago.»

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 38, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los mencionados objetivos, entre otras:

- a) La promoción pública de suelo.
- b) La promoción pública de viviendas.
- c) La intermediación, en caso de vivienda hipotecada y de alquiler, si el inmueble constituye la vivienda habitual y única del deudor.
- d) La cesión en virtud de la función social de la vivienda.
- e) El desarrollo público de áreas de rehabilitación integral urbanas para garantizar la calidad habitacional de las barriadas degradadas en Extremadura.
- f) La puesta en marcha de planes de mejora energética y dotacional de las viviendas en Extremadura.
- g) El establecimiento de convenios de colaboración con las entidades financieras y cualquier otra entidad con viviendas deshabitadas para ponerlas a disposición de personas que carezcan de recursos económicos o con dificultades para satisfacer la necesidad de una vivienda digna y adecuada a través del alquiler en condiciones favorables, o de personas pertenecientes a colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.
- h) La creación de una bolsa de viviendas de emergencia para situaciones transitorias sobrevenidas, especialmente para garantizar una vivienda a personas en situación de desahucio que no haya podido evitarse con otras medidas.
- i) La supervisión de las condiciones técnicas y el estado arquitectónico de las viviendas desocupadas.»

Diez. Se modifica el artículo 49, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 49. *El ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública, así como las entidades financieras que procedan a adjudicarse bienes inmuebles de promoción pública o sujetos a cualquier régimen de protección, para lo cual sea necesario proceder al lanzamiento judicial de los anteriores propietarios, siempre que estos dispusieran de aquella como vivienda habitual, deberán notificar a la Junta de Extremadura, por cualquier medio que

permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos en el caso de los propietarios, o de adquirirlos en el caso de las entidades financieras, especificando, cuando la transmisión sea a título oneroso, los siguientes datos: el precio y forma de pago proyectados las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda. Y para el caso de la adjudicación por entidades financieras con motivo de una ejecución hipotecaria, éstas deberán informar a la Junta de Extremadura de lo siguiente: en un primer momento, del precio por el que se proceda a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria; y, finalmente, del precio aplicado al traspaso de los activos, a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria, al objeto de que la Administración pueda optar, en el ejercicio del derecho de tanteo, por el valor que más satisfaga a los intereses generales.

Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

2. En cualquier caso, si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o hipotecaria, quien interponga la acción que lo inicie deberá notificarlo a la Junta de Extremadura en el plazo de tres días, a los efectos de que la Administración autonómica pueda comprobar la efectiva concurrencia de las condiciones para el acceso a viviendas de protección pública establecidas reglamentariamente, o que se determinen para acceder a viviendas destinadas a colectivos afectados por ejecuciones hipotecarias.

3. Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Junta de Extremadura podrá requerir al obligado a notificar para que la subsane en un plazo de diez días, quedando mientras tanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

La Junta de Extremadura podrá ejercer el derecho de tanteo durante el plazo de treinta días naturales, a partir del día siguiente a aquel en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. No obstante lo anterior, la Junta de Extremadura podrá comunicar al transmitente, antes de que finalice el plazo señalado, su renuncia a ejercer el derecho de tanteo, que, en cualquier caso, caducará si no se ejecuta en el plazo establecido.

Para los casos de adjudicación a entidades financieras con motivo de ejecución hipotecaria de inmuebles destinados a vivienda habitual por sus anteriores propietarios, el derecho de tanteo se podrá ejercer en el plazo de treinta días naturales, a partir de cualquiera de los siguientes hitos y valores: desde el día siguiente a aquel en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio por el que se procede a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria; y, finalmente, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio aplicado al traspaso de los activos a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria.

4. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo o juzgado que hubiera realizado la adjudicación, o entidad financiera ejecutante, y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.»

Once. Se modifica el artículo 50, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 50. *El ejercicio del derecho de retracto.*

1. La persona adquirente de la vivienda deberá notificar a la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes siguiente a la transmisión de la vivienda, las condiciones en las que se produjo la venta, así como remitirle una copia de la escritura o documento en que se formalice la venta.

2. La Junta de Extremadura podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la notificación prevista en el artículo precedente o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos establecidos, cuando se hubiese producido la transmisión después de que caducase la notificación o antes de que caducase el derecho de tanteo, así como cuando se hubiese realizado la transmisión en condiciones distintas a las notificadas.

3. La Junta de Extremadura podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde la notificación de la transmisión por la persona adquirente o desde que llegase a su conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4. Cuando la enajenación de una vivienda protegida se realizase en escritura pública, el fedatario público deberá notificar a la Administración autonómica la transmisión mediante remisión de copia simple de la escritura, siempre que no le conste que ya hubiese sido previamente notificada.»

Doce. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 54, con la siguiente redacción:

«3. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, sólo se considerará vivienda deshabitada a los efectos previstos en el artículo 58.l de la presente ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, salvo las excepciones contempladas en este apartado, constituida regular o irregularmente. Por titularidad, se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria, en un condominio sobre la misma. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas, así como las de entidades promotoras de vivienda, no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 58.l de la presente ley.»

Trece. Se añaden los apartados g y h al artículo 57, con la siguiente redacción:

«g) El incumplimiento del deber de colaboración con la inspección, o la obstrucción de su labor, cuando interfiriera en el conocimiento acerca del incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere esta ley.

h) La falta de sometimiento a la regularización de la fianza propuesta por la Administración.»

Catorce. Se añaden nuevos apartados al artículo 58, con la siguiente redacción:

«l) No dar efectiva habitación a la vivienda, manteniéndola desocupada en los términos previstos en el apartado 15 del artículo 3 de la presente ley.

m) El incumplimiento de los deberes para el mantenimiento del inmueble.

n) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura lo requiere.

ñ) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos en la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

o) No colaborar con la Junta de Extremadura a la hora de aportarle información para averiguar el carácter de una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas.

p) No colaborar con el Registro de Créditos Hipotecarios Titulizados de Extremadura a la hora de facilitarle la información requerida en Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

q) No colaborar con las oficinas de intermediación hipotecaria e inmobiliaria o los servicios sociales en Extremadura a la hora de facilitarles toda la información y documentación necesarios para ejercer sus labores y facilitar la negociación en busca de una solución para los casos y una alternativa habitacional para las familias.

r) No cumplir con las medidas contenidas en los códigos de buenas prácticas de las entidades financieras, cuando la entidad financiera se encuentre adherida a dicho código de buenas prácticas.»

Quince. Se modifica el apartado 1 del artículo 63, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Las infracciones a que se refiere la presente ley darán lugar a la imposición de las multas siguientes:

a) Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior a cuatrocientos euros ni superior a cuatro mil euros.

b) Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a cuatro mil euros y no excederá de cuarenta mil euros.

c) Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía será superior a cuarenta mil euros y no excederá de doscientos mil euros.»

Artículo 2. Expropiación forzosa del usufructo temporal de determinadas viviendas para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Por la presente ley, una vez agotadas todas las vías de solución habitacional en previsión de la menor afectación posible al mercado hipotecario, se declara de interés social y la necesidad de urgente ocupación, a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto de éstos por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Esta medida será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instados por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias, o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto a estos efectos en la normativa básica estatal, y salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Se acredite que el lanzamiento ha sido suspendido por aplicación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, o la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

b) Se acredite que la entidad ha concertado un alquiler asequible con el titular de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria por un mínimo de tres años. A estos efectos, se entenderá por alquiler asequible aquel cuyo precio no exceda del previsto en el plan autonómico de vivienda para una vivienda protegida de régimen especial de nueva construcción, con un límite máximo del 30 % de los ingresos netos totales de la unidad familiar.

3. Se considerará que se encuentran en situación de exclusión residencial y, por lo tanto, podrán ser beneficiarios de esta expropiación forzosa del usufructo temporal, las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo ésta su única vivienda en propiedad y siempre que ningún miembro de

la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria ostente la titularidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda.

- b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.
- c) Que se den los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para la adquisición de la vivienda habitual.

2.º Que los demandantes se encuentren en situación de riesgo de exclusión residencial, entendiéndose en dicha situación, a efectos de la presente ley, a personas y unidades familiares que perciban unos ingresos inferiores al 130 % del Salario Mínimo Interprofesional calculado a doce pagas anuales si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 170 % del Salario Mínimo Interprofesional calculado a doce pagas anuales si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores al 190 % del Salario Mínimo Interprofesional calculado a doce pagas anuales en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a dos veces el IPREM calculado a catorce pagas anuales, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere tres veces el valor del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al procedimiento se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de urgente ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos como periodo máximo de la expropiación temporal del uso, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

8. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma ni superior a la cuantía del justiprecio.

9. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 10, perderá la condición de beneficiaria. La consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

10. El procedimiento de expropiación forzosa se iniciará mediante solicitud de la persona interesada, que deberá cumplir con los requisitos que para los beneficiarios de la expropiación se establecen en el punto 3 de este artículo. Junto con su solicitud deberá aportar la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en que la vivienda objeto de expropiación temporal de uso se encuentra incurso.

Igualmente, junto con su solicitud, y a efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos para ser tenida como beneficiaria, de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del presente artículo deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado de rentas, y en su caso certificado relativo a la presentación del Impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Copia de las últimas tres nóminas percibidas; en su caso, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo; o, en su caso, certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

3.º En caso de trabajador por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

4.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

b) Documentación acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los mismos términos establecidos para la persona beneficiaria en la letra anterior.

c) Documentación acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Documentación relativa a la titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiera.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de éste.

f) Informe de los Servicios Sociales de Atención Social Básica sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

11. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta. Se entiende que concurren supuestos de especial vulnerabilidad en aquellos casos en los que el lanzamiento afecte a viviendas en las que habiten familias que incluyan entre sus miembros a menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

Analizado el cumplimiento efectivo de los requisitos para ostentar la condición de beneficiario, se dictará resolución por el director general con competencias en materia de vivienda, que declarará lo procedente.

En caso de ser declarada concurrente la condición de beneficiario respecto de la concreta solicitud, el procedimiento expropiatorio continuará por los trámites previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

12. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración, no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

13. La valoración del justiprecio del derecho de usufructo temporal se realizará atendiendo, como criterios de valoración para su cálculo, al valor que tenga el inmueble cuando se haya provisionado o se vaya a provisionar en el balance de la entidad bancaria; o, en su caso, el precio aplicado al traspaso de los activos a la sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, creada en el marco de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, como parte del proceso de reestructuración y saneamiento del sistema financiero español, de conformidad con los criterios establecidos por el Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, sobre saneamiento del sector financiero.

Para el cálculo del valor del usufructo, éste se determinará a razón del 2 % del valor total del bien (en pleno dominio) por cada periodo de un año, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal de aplicación.

Artículo 3. *Suspensión temporal de los procedimientos administrativos de desahucio de viviendas de promoción pública.*

1. Los procedimientos administrativos de desahucio por impago de la renta del alquiler iniciados respecto de viviendas de promoción pública de la titularidad de la Junta de Extremadura o de sus empresas quedarán en suspenso, en cualquiera de sus fases, incluida la ejecutiva, por un periodo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, siempre que en los cuatro años anteriores al momento a la entrada en vigor de esta ley la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas.

Se entiende que se ha producido una alteración significativa en los ingresos de la unidad familiar cuando el esfuerzo que represente el pago del importe del alquiler sobre la renta de la unidad familiar se haya multiplicado por el 1,5.

2. El plazo de suspensión de los procedimientos administrativos de desahucio podrá ser ampliado por periodos sucesivos de un año mediante acuerdo del Consejo de Gobierno. En tal caso, la alteración significativa de las circunstancias económicas mencionadas en el apartado anterior deberá haberse producido en los cuatro años anteriores a dicho acuerdo de ampliación.

Artículo 4. *Medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública.*

La consejería competente en materia de vivienda promoverá medidas tendentes a facilitar el pago de deudas atrasadas en concepto de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública, tales como aplazamientos, fraccionamientos y aminoraciones de renta, así como pagos en especie y cualesquiera otras medidas que permitan aliviar la situación de endeudamiento en que se encuentren los inquilinos de dichas viviendas protegidas.

Mediante un reglamento adoptado a iniciativa conjunta de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda se regulará el alcance de las medidas referidas en el apartado anterior, así como los requisitos exigidos y el procedimiento que deba observarse para su efectiva aplicación.

Disposición adicional primera. *Actuaciones de comprobación.*

1. El órgano directivo con competencias en materia de vivienda, a los exclusivos efectos del cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas, podrá recabar de cualquier Administración pública y tratar datos de carácter personal, sin la previa autorización de persona afectada, en aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan desocupadas, así como para la comprobación del cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la exigencia y depósito de las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento.

2. El órgano directivo con competencias en materia de vivienda creará y mantendrá, con pleno respeto a las garantías y derechos establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal, los ficheros que resulten necesarios para el ejercicio de las funciones referidas en el apartado anterior, así como los que se precisen para su adecuada gestión.

Disposición adicional segunda. *Inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura.*

El Observatorio de la Vivienda de Extremadura realizará un inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura y deberá remitir copia actualizada, con carácter anual, a la Asamblea de Extremadura.

El inventario de bienes del parque público de vivienda de la Junta de Extremadura contendrá todas las viviendas de promoción pública, así como las que adquiera por cualquier título y cuya finalidad sea atender a las necesidades de vivienda de las personas que cumplan con los requisitos fijados reglamentariamente, por municipios, con indicación de la ocupación y estado de las viviendas.

Disposición adicional tercera. *Exención de reintegro de ayudas en supuestos de dación en pago.*

A los beneficiarios de ayudas autonómicas para la adquisición de viviendas protegidas no se les exigirá el reintegro de las ayudas recibidas cuando la vivienda protegida sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

La previsión contenida en esta disposición adicional no implicará la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a ésta.

Disposición adicional cuarta. *Deudas y cargas sobre la vivienda habitual.*

La Junta de Extremadura, a través de la consejería que detente las competencias en vivienda, renunciará a los derechos de tanteo y retracto en las viviendas de protección oficial, expidiendo al solicitante un certificado que acredite que el inmueble se encuentra libre de dicha carga por el deudor para proceder a la dación en pago si el inmueble constituye su vivienda habitual.

Disposición adicional quinta. *Tipo de gravamen reducido del impuesto sobre las transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para las escrituras públicas que documenten reestructuraciones hipotecarias sobre vivienda habitual según lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas.*

Se modifica el Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, introduciendo el nuevo artículo 43 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 43 bis. *Exención en el tramo autonómico para las escrituras públicas que documenten reestructuraciones hipotecarias sobre vivienda habitual según lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas anexo al Real Decreto Ley 6/2012 y su aplicación.*

Se aplicará la exención en el tramo autonómico de este impuesto a las escrituras públicas que documenten la reestructuración de deuda hipotecaria por inmuebles destinados a la vivienda habitual del sujeto pasivo, así como ampliaciones u otras operaciones destinadas al mismo fin, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos para la aplicación de las medidas contenidas en el Código de Buenas Prácticas anexo al Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para las entidades adheridas a dicho Código de Buenas Prácticas.

El impuesto se aplicará únicamente sobre la cantidad que constituya el principal de la ampliación a escriturar.»

Disposición adicional sexta. *Medidas para el sobreendeudamiento con las comunidades de vecinos, administraciones públicas y organismos.*

Los poderes públicos extremeños promoverán la suscripción de convenios extrajudiciales para la liquidación progresiva de la deuda de las comunidades de vecinos constituidas en aquellas promociones de viviendas de promoción pública en las que existan viviendas de propiedad pública, con el fin de alcanzar deuda cero.

Disposición transitoria primera. *Aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley.*

Lo establecido en el artículo 2 de la presente ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley en los que no se hubiera ejecutado lanzamiento o en aquellos otros en los que, a la entrada en vigor de la misma, se hubiese producido el lanzamiento permaneciendo la vivienda desocupada y no transmitida a tercera persona, salvo que ésta lo sea igualmente una entidad financiera o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

Disposición transitoria segunda. *Colaboración entre la Junta de Extremadura y las administraciones locales. Tramitación ante las administraciones locales y plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado. Colaboración entre la Junta de Extremadura y las administraciones locales en un Plan de Dinamización de Barrios.*

La Junta de Extremadura y las administraciones locales establecerán mecanismos de coordinación en el intercambio de información sobre el estado del parque público de viviendas, así como los mecanismos de coordinación para abordar de manera efectiva las situaciones de riesgo habitacional, la declaración de hogar vulnerable, con el objetivo de dar cobertura a las necesidades de la población, así como a la rehabilitación de barrios y a la integración social en materia de vivienda.

Disposición transitoria tercera. *Nueva regulación en materia de vivienda.*

1. Se elaborará una nueva Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de esta ley.

2. Asimismo, la Junta de Extremadura iniciará, en el plazo de cuatro meses, la modificación del Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Disposición final primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo de la presente ley.

Disposición final segunda. *Ayudas de la Junta de Extremadura.*

La Junta de Extremadura desarrollará un nuevo Plan de Ayudas al Alquiler de Vivienda Libre, dotado con una cuantía destinada a tal efecto que será creciente y nunca inferior a los cinco millones de euros, adaptado a los estudios de exclusión social y pobreza, priorizando las circunstancias de los desahucios de su vivienda habitual con medidas para incentivar el mercado de alquiler con garantía entre particulares por parte de la Junta. Se reservará hasta un 15 % de estas para jóvenes con voluntad de emanciparse del hogar familiar y hasta un 10 % de las mismas para mujeres víctimas de violencia de género, asegurando que las adjudicatarias reciben las mismas con criterios de dispersión territorial a fin de minimizar el riesgo de encuentro fortuito con sus maltratadores.

Disposición final tercera. *Canon de vivienda deshabitada.*

1. Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Extremadura gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.

2. La imposición del canon recaerá sobre las personas jurídicas, así como sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de uso de la vivienda.

3. En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.

4. El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de diez euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10 % por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Disposición final cuarta. *Garantías de habitabilidad.*

La Junta de Extremadura garantizará que las viviendas de promoción pública y de protección oficial en su propiedad cumplan los requisitos óptimos de habitabilidad en términos análogos a los previstos en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entregándolas con contadores de suministros individuales y actualizados con respecto a deudas previas contraídas por habitantes anteriores.

Disposición final quinta. *Bolsa de viviendas para el alquiler social.*

La Junta de Extremadura creará una bolsa de viviendas destinadas al alquiler social y asequible, priorizando las circunstancias de los desahuciados de su vivienda habitual y personas y unidades en situación de riesgo de exclusión residencial, en los términos, garantías y prerrogativas previstas en la presente ley. Se reservará hasta un máximo de un 15 % de las viviendas de la citada bolsa para jóvenes con voluntad de emanciparse del hogar familiar y hasta un máximo de 10 % para mujeres víctimas de violencia de género, asegurando que las adjudicatarias reciben las mismas con criterios de dispersión territorial a fin de minimizar el riesgo de encuentro fortuito con sus maltratadores.

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 7/2016 de 21 de junio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social.*

Se introduce un artículo 17 bis a la Ley 7/2016, de 21 de junio, de Medidas Extraordinarias contra la Exclusión Social.

«Artículo 17 bis. *Ayudas para familias afectadas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias.*

1. En régimen de concesión directa se articulará una línea de ayudas para familias afectas por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias que puedan acceder a una vivienda de promoción pública mediante adjudicación directa por cumplir los requisitos contemplados en el Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones inmobiliarias no hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que las posibilite hacer frente al pago del alquiler de una vivienda en el mercado libre hasta que se resuelve la adjudicación y entrega de una vivienda de promoción pública, tal y como refiere el artículo 18 de la citada ley.

2. La Junta de Extremadura preverá en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura una cuantía destinada a tal efecto que será creciente y nunca inferior a un millón de euros, adaptado a los estudios de exclusión social y pobreza.»

Disposición final séptima. *Comisión de Seguimiento de la Vivienda.*

Se modificará el Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley, que recoja funciones de seguimiento de lo contenido en ella, así como la garantía de los preceptos que se determinen reglamentariamente.

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor transcurridos veinte días naturales contados a partir de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, que sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 17 de febrero de 2017.–El Presidente de la Junta de Extremadura, Guillermo Fernández Vara.

(Publicada en el «Diario Oficial de Extremadura» número 37, de 22 de febrero de 2017)