



1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS

120. Propositiones de Ley

PPL/000004-01

Proposición de Ley de emergencia habitacional y pobreza energética, presentada por el Grupo Parlamentario Podemos Castilla y León.

PRESIDENCIA

La Mesa de las Cortes de Castilla y León, en su reunión del día 16 de octubre de 2015, acordó admitir a trámite la Proposición de Ley de emergencia habitacional y pobreza energética, PPL/000004, presentada por el Grupo Parlamentario Podemos Castilla y León, y, de conformidad con lo previsto en el artículo 122 del Reglamento de la Cámara, ha ordenado su publicación y su remisión a la Junta de Castilla y León para que manifieste su criterio respecto a la toma en consideración así como su conformidad o no a la tramitación, si implicara aumento de los créditos o disminución de los ingresos presupuestarios del ejercicio.

En ejecución de dicho Acuerdo se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León, de conformidad con el artículo 64 del Reglamento.

En la sede de las Cortes de Castilla y León, a 16 de octubre de 2015.

EL SECRETARIO DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: Óscar Reguera Acevedo

LA PRESIDENTA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: Silvia Clemente Muncio

A LA MESA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

El Grupo Parlamentario Podemos Castilla y León, de conformidad con los artículos 121 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, formula la siguiente **PROPOSICIÓN DE LEY DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y POBREZA ENERGÉTICA**, en base a la justificación contenida en la exposición de motivos de la misma y en el informe que se acompaña de **antecedentes** de la proposición, para su tramitación.

PROPOSICIÓN DE LEY DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y POBREZA ENERGÉTICA

Exposición de motivos

I

Castilla y León ha sido golpeada duramente por la crisis. El número de personas que se encuentra en riesgo de pobreza en nuestra Comunidad es de 127.000 personas más en el último año, lo que nos sitúa ya en un porcentaje del 26,1 %, según el último informe



del Consejo Económico y Social. En este mismo informe se indica que casi uno de cada cinco hogares (lo que supone un 17,7 %) tiene baja intensidad en el trabajo (el doble que hace tres años y 4,9 puntos más que hace un año).

Estadísticamente, Castilla y León es también una Comunidad donde la crisis le ha afectado en términos de vivienda. Según informa el Consejo General del Poder Judicial, En Castilla y León El número total de lanzamientos (desahucios) practicados entre enero y marzo de este año fue de 788 en Castilla y León, un 5,9 por ciento más que en el mismo periodo del 2014, en el que se registraron 744.

Es preocupante, además, que, según estos datos, la mayoría de los desalojos se llevaron a cabo sobre viviendas que estaban alquiladas. En concreto, el 50,5 por ciento fueron actuaciones derivadas de procedimientos regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Mientras que, por otra parte, el 42,77 por ciento de estos procedimientos correspondió a ejecuciones hipotecarias (lanzamientos) y un 6,73 por ciento obedeció a otras causas.

Junto a estos datos de emergencia habitacional, nos encontramos con un panorama igualmente preocupante en lo relativo a los indicadores de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. El incremento del número de hogares que se encuentran en situación de pobreza energética se debe a tres causas. La primera de ellas hace referencia a la devaluación de las condiciones de vida, y es que un informe de Eurostat (2014) sitúa a España como el segundo país de la Unión Europea donde más crece el índice de personas en riesgo de exclusión social (28,2 %). La segunda se corresponde con la eficiencia energética del parque de viviendas, que apenas ha variado en inmuebles de construcción antigua donde, por lo general, se concentra la gran mayoría de hogares en riesgo de pobreza y exclusión. Por último, el tercer factor determinante de la situación de pobreza energética es el precio de los suministros.

Las organizaciones de consumidores calculan que el precio de la electricidad ha subido más de un 60 % desde 2008. Según el estudio de Economics for Energy, en Castilla y León unas 140.000 personas se encuentran en situación de pobreza energética.

La situación de emergencia habitacional y de pobreza energética contrasta, en definitiva, de emergencia social y falta de ayuda a las personas afectadas, contrasta con los ingentes beneficios obtenidos por entidades financieras y empresas de suministros. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español -Santander, BBVA, CaixaBank, Popular y Sabadell- cerraron 2013 con un beneficio de 7.674 millones, de 9.756 millones en 2014 y, tan sólo en el primer semestre de 2015, ya rondan los 8.000 millones de euros de beneficio. Cabe recordar, sin embargo, que desde 2008 las Administraciones Públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante 2013, el oligopolio eléctrico que opera en España obtuvo beneficios superiores a los 7.600 millones de euros, el doble que el de las eléctricas europeas. Una de las principales empresas distribuidoras de energía eléctrica en Castilla y León, Endesa, declaró durante ese ejercicio económico un beneficio de 1.879 millones de euros, disparándose un 77,6 % más en 2014 gracias a las plusvalías.



II

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Este derecho de toda persona a disfrutar de un nivel de vida digno y adecuado se desarrolla, además, en el artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), suscrito por España, y que comprende el acceso a alimentación, vestido, vivienda y, en definitiva, a la mejora continua de las condiciones de existencia.

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

En el cumplimiento de estas obligaciones, los poderes públicos deben observar y realizar todos los esfuerzos necesarios, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarlos no solamente ante la Administración, sino también ante los abusos que puedan cometer los particulares.

En lo referente al ordenamiento jurídico estatal, el artículo 47 de la Constitución Española establece que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada", exhortando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. Es, precisamente, el interés general el que motiva el artículo 128.1 de la Constitución, que subordina al mismo toda la riqueza del país, en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad.

El art. 16.4 del Estatuto de Autonomía recoge el derecho de los castellanos y leoneses del acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda de protección pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja. Además, el art. 70.1.6 del Estatuto atribuye a Castilla y León competencia exclusiva en materia de vivienda.

Tanto la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León, como la Ley 10/2013, de medidas urgentes en materia de vivienda de Castilla y León, profundizan el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda, pero todavía existe un largo trecho por recorrer. Esto es debido, al menos en la vertiente jurídica, a que la vivienda viene siendo considerada antes por su condición de bien de consumo, sujeto al derecho de propiedad, que por su importancia en la consecución de una vida digna. Así, si se quiere regular cualquier aspecto relacionado con la vivienda, habrá que saber ponderar entre la función social que debe desarrollar y la protección que le da el artículo 33 de



la Constitución al derecho de propiedad. A su vez, el Decreto 12/2013, de 21 de marzo, regula la prestación económica destinada a la atención de necesidades básicas de subsistencia en situaciones de urgencia social en la Comunidad de Castilla y León. Sin embargo, esta regulación se ha demostrado insuficiente viendo los datos que recorren Castilla y León.

En el presente texto se establece un sistema de aprovechamiento de la vivienda que compagina ambas sensibilidades, por un lado porque facilita el cumplimiento de su función social, previendo y minimizando al máximo los procedimientos de ejecución hipotecaria y los desahucios, del otro lado porque lo hace cubriendo la potencial generación de riqueza que se desprende de la propiedad de los bienes inmuebles, condicionando su uso en los casos en los que la alternativa es, simplemente, el desaprovechamiento de la vivienda, el no-uso.

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

1. Las medidas reguladas por el presente artículo tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante la regulación de un procedimiento extrajudicial y, en su caso, de un procedimiento judicial. La regulación se basa en que el derecho de los consumidores tiene carácter de derecho básico y es objeto de especial protección, de conformidad con la Ley 2/20105, de 4 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla y León, y se aplica sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria y concursal.

2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 2 de la Ley 2/20105, de 4 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla y León.

3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda pueden iniciar los procedimientos regulados por el artículo 4, que son de aplicación a todas las personas físicas residentes en Castilla y León.

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

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

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



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

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

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

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

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

Artículo 4. Extensión de la cancelación del pasivo

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

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

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

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



el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos:

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

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

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

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas establecidas que eviten el lanzamiento en la Ley 9/2010, de derecho a la vivienda en Castilla y León y en la Ley; y en la ley 10/2013, de medidas urgentes en materia de vivienda de Castilla y León.

6. Las Administraciones Públicas deben garantizar en cualquier caso el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual, para poder hacer efectivo el desahucio. El mecanismo de garantía del realojamiento deberá acordarlo la Junta de Castilla y León con la Administración Local.

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

- a. Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o el 12 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IPREM, o el 18 % de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IPREM.
- b. Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.
- c. Debe ser para un período de como mínimo tres años.

8. Las personas o unidades familiares que se acojan a un alquiler social deben solicitar su inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda. La denegación de la



inscripción en el Registro por parte de la Administración o el hecho de causar baja por haber rechazado propuestas formuladas por la Administración exime al propietario de la obligación de mantener el contrato.

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

- a. Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.
- b. Las personas jurídicas que, por si solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250 m², con las siguientes excepciones:
 - i. Los promotores públicos de vivienda.
 - ii. Las personas jurídicas que tengan más de un 15 % de la superficie habitable de la propiedad cualificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

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

11. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 10 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

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

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

Artículo 6. Medidas para evitar la pobreza energética

1. Las Administraciones Públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 5.10,



mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

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

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

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

5. La empresa suministradora debe informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley.

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

1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de tres años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que el sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por la presente ley sin solución en cuanto a la vivienda.

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

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

4. En caso de que para satisfacer una situación de riesgo de exclusión residencial existan viviendas de distintos sujetos pasivos que cumplan las condiciones establecidas



por el artículo 5.6.b, se prioriza la aplicación de la cesión obligatoria a los sujetos pasivos que disfruten:

- a. De mayor número de viviendas vacías.
- b. En caso de disponer del mismo número, aquél que disponga de una superficie disponible, en su conjunto, mayor en metros cuadrados.

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

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

Artículo 9. Plazos

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

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

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

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

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

6. La Junta, a efectos de lo establecido por el artículo 7.4, dispone de un plazo de siete días hábiles, desde que un ayuntamiento lo solicita, para determinar la vivienda a la que se le aplicará la cesión obligatoria.

Disposición adicional. Cesión de créditos garantizados con la vivienda

En la cesión de créditos, el acreedor puede ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y este es un consumidor. Si la cesión es a título oneroso, el deudor queda liberado de la deuda abonando al cesionario



el precio que este ha pagado más los intereses legales y los gastos que le ha causado la reclamación de la deuda.

Disposiciones transitorias

Primera. Aplicación de garantías

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

Segunda. Obligación a ofrecer un alquiler social

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

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

Tercera. Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado

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

Disposiciones finales

Primera. Aplicación del principio de subsidiariedad de la Ley 9/2010

En el ejercicio de la competencia sancionadora y de intervención, establecida por el artículo 7 y por el apartado 2 de la disposición final tercera, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo dichas competencias, el departamento competente puede asumir su ejercicio. La Junta debe facilitar a los Ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Segunda. Regulación de las comisiones de sobreendeudamiento

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



Tercera. Modificación de la Ley 1/2010

1. Se añaden 2 letras, *r* y *s*, al apartado 1 del artículo 102 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, de derecho a la vivienda en Castilla y León:

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

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

Cuarta. Presentación de un proyecto de ley de modificación de la Ley 9/2010 y de un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en materia del derecho a la vivienda y de lucha contra la pobreza energética

1. La Junta debe presentar, si procede, a las Cortes, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, de derecho a la vivienda en Castilla y León, que contenga las modificaciones necesarias para garantizar la aplicación efectiva de todas las medidas establecidas por la presente ley.

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

Quinta. Modificación de la Ley 2/2015, de 4 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla y León

Se añade un artículo, el 23 bis, la Ley 2/2015, de 4 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla y León, con el siguiente texto:

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

Sexta. Proyecto de ley de modificación del Código de consumo

La Junta debe presentar a las Cortes, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 2/2015, de 4 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla y León, que desarrolle las medidas contra el sobreendeudamiento de los consumidores relacionado con la vivienda habitual a las que se refieren los artículos 1, 2, 3 y 4 y de conformidad con los principios definidos por dichos artículos.



Séptima. Entrada en vigor

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

En Valladolid, a 14 de octubre de 2015.

EL PORTAVOZ,

Fdo.: Juan Pablo Fernández Santos