

LEY URGENTE DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID



PREÁMBULO

Título I – DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Definiciones

Título II – VIVIENDA SOCIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo 1 *Derecho de uso*

- Artículo 3. Personas habilitadas para presentar solicitud de vivienda pública
- Artículo 4. Derecho de uso
- Artículo 5. Determinación de la renta
- Artículo 6. Obligación de pago de la renta
- Artículo 7. Duración del derecho de uso
- Artículo 8. Régimen de subrogaciones en el derecho en caso de fallecimiento
- Artículo 9. Régimen legal supletorio

Capítulo 2. *Procedimiento general de acceso a la vivienda*

- Artículo 10. Derecho de disfrute de vivienda digna
- Artículo 11. Circunstancias sociales y administrativas
- Artículo 12. Solicitud de acceso
- Artículo 13. Agrupación voluntaria de solicitudes
- Artículo 14. Cita de comprobación y formalización de solicitud
- Artículo 15. Resolución de la solicitud de acceso
- Artículo 16. Plazo de adjudicación de vivienda
- Artículo 17. Desestimación de la solicitud de acceso
- Artículo 18. Desestimación del recurso de alzada

Capítulo 3 *Régimen de acceso de emergencia habitacional*

- Artículo 19. Asignación temporal de vivienda reservada
- Artículo 20. Supuestos de emergencia habitacional
- Artículo 21. Acreditación de los supuestos de emergencia habitacional
- Artículo 22. Particularidades del derecho de uso sobre vivienda reservada
- Artículo 23. Procedimiento sumario de la solicitud de acceso
- Artículo 24. Resolución del procedimiento
- Artículo 25. Transformación del procedimiento

Capítulo 4 *Parque de vivienda en régimen público*

- Artículo 26. Composición del parque público de vivienda
- Artículo 27. Condiciones básicas de los inmuebles que integran el Parque Público de Vivienda
- Artículo 28. Criterios para la adjudicación
- Artículo 29. Derechos de los beneficiarios en régimen de propiedad horizontal

Capítulo 5 *Inspecciones*

- Artículo 30. Comprobación de la subsistencia de condiciones económicas y administrativas
- Artículo 31. Comprobación de las necesidades de los inmuebles

Capítulo 6 *Agencia de vivienda social*

- Artículo 32. Participación ciudadana en la gestión de la Agencia de Vivienda Social.
- Artículo 33. Asamblea de entidades sociales
- Artículo 34. Deberes de colaboración de las administraciones públicas

Título III – FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA PRIVADA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo 1 *Uso antisocial de la propiedad privada en materia de vivienda*

Artículo 35 Usos antisociales de la propiedad privada

Artículo 36 Definición de vivienda vacía

Capítulo 2 *Medidas para la prevención del uso antisocial*

Artículo 37 Gran Tenedor de Vivienda

Artículo 38 Riesgo de Exclusión residencial

Artículo 39 Oferta vinculante de alquiler social

Capítulo 3 *Régimen de colaboración con la Agencia de Vivienda Social*

Artículo 40 Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas deshabitadas

Artículo 41 Registro de Viviendas Deshabitadas.

Artículo 42 Colaboración voluntaria de entidades privadas

Artículo 43 Tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada

Capítulo 4 *Régimen sancionador*

Artículo 44 Infracciones

Artículo 45 Sanciones.

Artículo 46 Graduación de las sanciones

Artículo 47 Prescripción de las sanciones

Artículo 48 Inicio del procedimiento sancionador

Artículo 49 Plazo de Resolución

Artículo 50 Afección de bienes e importes recaudados por sanciones

Título IV – PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA

Capítulo 1 *Objeto*

Artículo 51 Objeto

Capítulo 2 *Agencia de protección al consumidor en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid*

Artículo 52 Definición y composición

Artículo 53 Competencias

Artículo 54 Funciones

Artículo 55 De las situaciones de sobreendeudamiento

Capítulo 3 *Sistema de reclamaciones*

Artículo 56 Sistema de reclamaciones

Capítulo 4 *Infracciones.*

Artículo 57 Tipología de las infracciones

Artículo 58 Graduación de infracciones

Capítulo 5 *Régimen sancionador*

Artículo 59 Infracciones.

Artículo 60 Prescripción.

Artículo 61 Registro de infractores

Artículo 62 Publicidad de las Infracciones.

Título V - MEDIDAS PARA EVITAR LA POBREZA ENERGÉTICA

Artículo 63 Medidas para evitar la pobreza energética

Disposición derogatoria única

Anexo I

PREÁMBULO

En la Comunidad Autónoma de Madrid se ejecutan diariamente un elevado número de desalojos forzosos. Según datos del CGPJ, más de 79. 000 desahucios han sido ejecutados entre los años 2008 y 2015 en la Comunidad de Madrid, muchos de ellos sin alternativa habitacional para personas en situación de vulnerabilidad. Un desalojo forzoso constituye una agresión directa al derecho a una vivienda adecuada recogido en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos (DUDH), el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), y en los artículos 18.2 (inviolabilidad del domicilio), 47 (vivienda digna, adecuada y garantizada por los poderes públicos que regularán el uso del suelo para impedir la especulación) de la Constitución Española (CE) y artículo 39 (protección a la infancia) pero también implica con frecuencia la afectación de otros derechos fundamentales.

La actual dificultad en el acceso a la vivienda y la variedad e intensidad de las formas de su pérdida caracterizan la “emergencia habitacional” que atravesamos en la Comunidad de Madrid: lanzamientos por impago de préstamos hipotecarios a menudo viciados por cláusulas abusivas, desahucios por impago de la renta de alquileres, extinción de contratos de alquiler en vivienda social, venta de viviendas públicas a fondos de inversión, desalojos penales por delito de usurpación, derribos de única vivienda sin solución habitacional alternativa, desahucios administrativos, desalojos en inmuebles adjudicados a la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), etc.

La causa principal de esta dinámica se encuentra en la desenfrenada carrera especulativa de inmobiliarias y entidades financieras que, tras acumular inmensos beneficios y provocar el estallido de la crisis económica, en franca contradicción con los deberes y derechos fundamentales consagrados por la CE han despojado de su vivienda a cientos de miles de personas para atesorar esos inmuebles a la espera de retornarlos al mercado cuando sea más favorable para sus intereses. Estas prácticas injustas, ilegítimas y- en muchos casos ilegales- muestran la subordinación del derecho a una vivienda digna respecto al derecho a la propiedad privada (art. 33 CE) o la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado (art. 38 CE). Al mismo tiempo los poderes públicos ignoran otros mandatos constitucionales como “promover las condiciones para que la libertad e igualdad sean reales y efectivas... remover los obstáculos que lo impidan y garantizar la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos” (art. 9 CE).

Sin embargo, el derecho a la vivienda, en el orden jurídico de nuestra Constitución, no es un derecho inferior a la propiedad privada o a la economía de mercado. Más bien al contrario, el derecho a una vivienda digna y adecuada, fundamentado en una secuencia que expresa el orden jerárquico de las normas de la Constitución y de los tratados internacionales suscritos por España, debe ser considerado de especial valor, fuerza y eficacia en el contexto constitucional vigente. Así, como dice el Tribunal de Estrasburgo respecto del Convenio Europeo de Derechos Humanos (Marckx vs. Bélgica, 1979), la Constitución, en tanto que instrumento vivo, debe ser interpretada a la luz del contexto social y de las condiciones de vida actuales.

El derecho a la vivienda se encuentra regulado en el artículo 47 CE. Su ubicación en el Capítulo III del Título I del texto constitucional ha llevado a una interpretación del mismo que debilita o anula su efectividad, lo que contradice frontalmente el espíritu constitucional. Ciertamente, el mismo Tribunal Constitucional lo ha dicho, los Estados gozan de un margen de discrecionalidad amplio en la concreción de las medidas tendentes a conseguir la efectividad plena de los derechos. Sin embargo, la existencia de un margen de discrecionalidad no exime a los Estados de hacer frente a sus obligaciones positivas, obligaciones que se deducen del propio texto constitucional.

El artículo 24 de la CE garantiza el derecho de todas las personas a la tutela efectiva de jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. El artículo 53.3 de la CE exige el respeto y la protección de los principios sociales que deben informar la legislación, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sin embargo, desde 1978 ningún gobierno ha actuado para cumplir la condición que establece el último párrafo del artículo citado: “[estos derechos] sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollan”. La omisión desde hace 38 años por parte de los sucesivos gobiernos de la obligación de cumplir el mandato constitucional de desarrollar las leyes que posibiliten la tutela judicial efectiva del derecho a la vivienda y de otros derechos económicos y sociales contraviene el imperio de la ley, la eliminación de los obstáculos y la promoción de las condiciones de posibilidad establecidas en el artículo 9 de la CE para la garantía de los principios rectores de la política social y económica.

Así, los poderes públicos de un Estado como el español, considerado por su Constitución como Social y Democrático

de Derecho (art. 1CE), cuya función social queda además configurada por una cláusula específica que obliga a la acción (art. 9. 2 CE), están obligados a buscar la eficacia de los derechos reconocidos en la propia Constitución y, en los tratados internacionales de protección de los derechos humanos (art. 10 CE).

La búsqueda de la eficacia obliga necesariamente a una interpretación y comprensión conjunta de todos los derechos, civiles y sociales, y especialmente del derecho a la vivienda. Y es que el derecho a la vivienda va irremediablemente unido a otros derechos fundamentales, que no tendrían sentido sin él. En este contexto, la obligación de los poderes públicos pasa por dar cumplimiento a su obligación de respetar, proteger, garantizar y promover el derecho fundamental a una vivienda digna. A mayor abundamiento, el Estado Español ha reconocido en su norma fundamental y de conformidad con la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas que los menores gozaran de todos los derechos en ellas contemplados sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, deficiencia o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social. Asimismo, el art. 27.1 de la Convención de los Derechos del Niño establece que los Estados partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social. Y en ese sentido, es ineludible que el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada reconocido en el art. 47 CE forma parte del nivel de vida adecuado que los Estados se han obligado a garantizar. A este respecto, el Tribunal Constitucional ha indicado que «sobre los poderes públicos, y muy en especial sobre los órganos judiciales, pesa el deber de velar por que el ejercicio de esas potestades por sus padres o tutores, o por quienes tengan atribuida su protección y defensa, se haga en interés del menor, y no al servicio de otros intereses, que por muy lícitos y respetables que puedan ser, deben postergarse ante el “superior” del niño» (STC 141/2000, FJ 5).

El artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia legal en materia de vivienda. Además, el artículo 9.2 de la Constitución española establece que la Administración tendrá la obligación de “promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

Ante la inacción de los poderes públicos durante todos estos años y el daño social y económico causado a miles de ciudadanos la movilización ciudadana es la que ha conseguido expresar de forma pacífica y democrática esta situación y la que ahora propone esta Iniciativa Legislativa Popular para hacer efectivo y justiciable el derecho a la vivienda.

Este clamor popular en demanda de justicia y contra las malas prácticas financieras ya se expresó a través de una Iniciativa Legislativa Popular nacional que en el año 2013 recogió un millón y medio de firmas a favor de la paralización de los desahucios, la dación en pago y el alquiler social. Igualmente, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) puso igualmente en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, sin que hasta la fecha se haya remediado. Desde entonces, las sentencias del Tribunal de Luxemburgo en materia hipotecaria no han dejado de señalar la indefensión inexistente para los consumidores en materia de vivienda, siendo especialmente destacadas la Sentencia de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, sobre las llamadas “cláusulas suelo”, y la Sentencia de 26 de enero de 2017, en el asunto C-421/14, sobre las cláusulas de “vencimiento anticipado” insertas en la práctica totalidad de préstamos hipotecarios.

De ahí, que la ciudadanía consciente de los múltiples desahucios, la dificultad en el acceso a la vivienda, la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y los abusos bancarios proponga esta ley que haga efectivo el derecho a la vivienda digna en la Comunidad de Madrid. Así, el Título I regula el objeto de la presente ley que es precisamente desarrollar el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Madrid.

El Título II regula la vivienda social definiendo el derecho de uso, estableciendo un procedimiento general de acceso a la vivienda y un procedimiento de emergencia. Regulando el parque público de viviendas y redefiniendo las funciones y la composición de la Agencia de la Vivienda Social como agente vertebrador y participado para el acceso a la vivienda social de la Comunidad de Madrid.

El Título III regula la función social de la vivienda privada, y hace referencia, dada la relevancia constitucional de la vivienda, al uso social de la propiedad que debe de cumplir la vivienda privada. Establece los supuestos de usos antisociales de la propiedad, entre otros como las viviendas deshabitadas y su procedimiento de registro. Así mismo, se establecen las medidas para la prevención del uso antisocial en donde se definen la categoría de los

grandes tenedores de vivienda, siendo en mayor medida las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, etc... En este título se propone que estas entidades deben garantizar, con carácter previo a cualquier procedimiento de desahucio, desalojo y lanzamiento, el ofrecimiento de una garantía habitacional con supuestos de exclusión residencial de acuerdo a la renta económica de la unidad familiar. Así mismo, para garantizar las medidas contempladas en el presente Título, se establece un régimen sancionador acorde a las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Madrid para proteger la función social de la propiedad en materia de vivienda.

Por último, el Título IV regula la protección al consumidor hipotecario creando para ello un órgano; la Agencia de Protección al Consumidor, estableciendo un sistema de infracciones, reclamaciones y sanciones en aras de disuadir a las entidades financieras de la comisión de abusos bancarios.

Título I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

En desarrollo y cumplimiento previsto en el artículo 47 de la Constitución española, así como en ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho bajo los siguientes criterios:

- a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, así como del derecho a la ciudad y un ambiente saludable.
- b) Que resulte adecuada en razón a su tamaño para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre todas las personas y en función de sus necesidades.
- c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto de la legislación de ordenación de la edificación y normativa aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Asimismo, la Comunidad de Madrid deberá velar por la función social de la propiedad privada conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Constitución española, penalizando los usos antisociales de la propiedad.

Artículo 2. Definiciones.

ACONTECIMIENTO EXTRAORDINARIO: Todo aquel acontecimiento que por su carácter imprevisto e inesperado coloque a las personas o familias en situación de exclusión residencial, tales como derrumbe de edificios, incendios, y cualesquiera otros acontecimientos similares que puedan considerarse.

ALBERGUE: Establecimiento que sirve para acoger provisionalmente a personas sin alternativa habitacional. Por sus limitaciones no puede considerarse una vivienda digna, por lo que hay que subrayar su carácter temporal y provisional.

ALQUILER SOCIAL: Aquel que se ofrece mediante contrato, ya sea desde la administración pública o una entidad privada a una persona o familia en riesgo de emergencia o exclusión habitacional, adecuada a sus circunstancias, especialmente las económicas.

ARRAIGO: Se entiende por arraigo el afianzamiento sólido y persistente de una persona o familia a un lugar definido. Éste puede ser debido a circunstancias laborales, sociales, familiares, humanitarias o de otro tipo.

DERECHO DE USO: Se entiende por derecho de uso aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. En este contexto hablamos del uso de un bien inmueble y más exactamente de la vivienda. De conformidad con los artículos 523 y siguientes del Código Civil, deberá entenderse como el derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero, incluido a estos efectos la administración propietaria del inmueble, salvo aquellas injerencias expresamente autorizadas en la presente Ley.

EMERGENCIA HABITACIONAL: Situación en la que se encuentra una persona o familia en relación a la vivienda por imposibilidad de acceder a ella o encontrarse en riesgo inminente de perderla por diferentes motivos: desahucio, lanzamiento, desalojo, violencia de género, falta de recursos económicos, infravivienda u otros motivos excepcionales.

INFRAVIVIENDA: Vivienda o lugar que no reúne las condiciones elementales de habitabilidad y por tanto carece también de las condiciones legales para tal fin. Tales condiciones se encuentran recogidas en los requisitos mínimos para conceder la cédula de habitabilidad o permiso para que un lugar pueda habitarse.

PARQUE DE VIVIENDA PÚBLICA: Conjunto de viviendas de las que dispone la administración para utilizarla como

vivienda social, en régimen de alquiler para personas y familias con dificultades para el acceso a la vivienda. Se agrupan en este parque no solamente las viviendas de titularidad pública sino también otras de las que se adquiere su uso por medio de determinadas actuaciones como pueden ser convenios, concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas demandantes de viviendas, expropiaciones de uso, etc. En el caso de la Comunidad de Madrid, estará integrado por el conjunto de inmuebles sometidos a la gestión de la Agencia de Vivienda Social (AVS).

PERSONA SIN HOGAR: Es la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.

PISOS TUTELADOS: Son viviendas configuradas como hogares funcionales de dimensiones reducidas, adecuadas al número y características de los usuarios e insertadas en el entorno comunitario, en las que conviven, de forma estable en el tiempo, un grupo homogéneo de personas con diversidad física o intelectual, con necesidades de apoyo intermitente o limitado, generalmente por motivo de edad, en régimen de funcionamiento parcialmente autogestionado.

VIVIENDA DESHABITADA (VIVIENDA VACÍA): Aquella que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, sin ser destinada efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planteamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.

GRAN TENEDOR: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la presente Ley, son grandes tenedores:

- 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 sí solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 300 m², distribuidos en al menos 3 viviendas.
- c) Las personas físicas que sean titulares de una superficie habitable de más de 500 metros cuadrados, distribuidas en al menos 5 viviendas.

Título II

VIVIENDA SOCIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo 1. Derecho de uso

Artículo 3. Personas habilitadas para presentar solicitud de vivienda pública

Todas las personas residentes en la Comunidad de Madrid tendrán derecho a solicitar la concesión de un derecho de uso sobre una vivienda de titularidad o gestión pública. La aprobación o denegación de la solicitud quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 y siguientes, sin perjuicio del derecho que asiste al conjunto de la ciudadanía. La presente Ley establecerá los criterios que determinan la prioridad en el acceso al derecho de uso de vivienda en función de las circunstancias personales de cada solicitante.

Artículo 4. Derecho de uso

Mediante la aprobación de la solicitud de acceso a una vivienda pública la Administración hará efectivo el derecho del solicitante a ostentar un derecho de uso sobre un inmueble de titularidad o gestión pública. El derecho de uso, de conformidad con los artículos 523 y siguientes del Código Civil, deberá entenderse como el derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero, incluido a estos efectos la administración propietaria del inmueble, salvo aquellas injerencias expresamente autorizadas en la presente Ley.

En ningún caso podrá la administración enajenar los inmuebles adscritos a las bolsas de Vivienda Pública o Vivienda Pública Reservada. Tampoco podrá privatizar su gestión ni externalizar aspectos de dicha gestión a empresas privadas.

Artículo 5. Determinación de la renta

El derecho de uso comportará la obligación del beneficiario de pagar una renta en dinero. El importe de la renta será calculado en función del total de los Ingresos anuales del conjunto de convivientes. Para computar los valores que se reflejan en la siguiente tabla, el total de ingresos de los convivientes será dividido entre el número de miembros que conformen la unidad de convivencia menos uno. La renta pagadera se calculará conforme a los siguientes porcentajes:

Rango de Porcentaje sobre el SMI	Valor renta Sobre rango ingresos
0,00%	0,00%
30,00%	0,00%
60,00%	0,00%
90,00%	5,00%
120,00%	10,00%
150,00%	15,00%
180,00%	20,00%
210,00%	27,00%
240,00%	34,00%
270,00%	41,00%
300,00%	48,00%

El importe de la renta se calculará en función de los Ingresos en relación al Salario Mínimo Interprofesional (SMI). Los adjudicatarios con ingresos inferiores al 90% del SMI no estarán obligados al pago de renta. Los adjudicatarios con ingresos iguales o superiores al 90%, abonarán la cantidad resultante de aplicar el porcentaje indicado en la columna derecha de la tabla sobre el total de Ingresos, tras haber, en todo caso, aplicado la división enunciada en el párrafo anterior.

Artículo 6. Obligación de pago de la renta

El pago de la renta podrá realizarse mediante cualquiera de los medios de pago posibles en Derecho, incluido el pago en efectivo en las ventanillas de la administración habilitadas a tales efectos en cada distrito y localidad.

El pago de la renta será abonado por el solicitante en un mínimo de dos cuotas anuales, siendo la primera pagadera dentro de los seis (6) primeros meses del año natural; y la segunda en los seis (6) últimos meses del año natural. Si perjuicio de lo anterior, los beneficiarios podrán abonar la renta en periodos mínimos mensuales.

Las labores de comprobación del pago de las rentas que se realicen por los Servicios Técnicos tendrán periodicidad semestral.

Artículo 7. Duración del derecho de uso

En el momento de solicitar la adjudicación de Vivienda Pública, el solicitante podrá indicar el periodo por el que estima que prevé que necesitará ser beneficiario del derecho de uso de una Vivienda Pública.

El periodo mínimo por el que se concederá el derecho de uso sobre el inmueble será de tres (3) años contados a partir de la resolución de adjudicación. El derecho de uso será automáticamente prorrogado por plazos iguales siempre que el solicitante reúna las condiciones mínimas de acceso.

Artículo 8. Régimen de subrogaciones en el derecho en caso de fallecimiento

El derecho de uso sobre Vivienda Pública no es transmisible ni enajenable. Sin perjuicio de esto, los descendientes, ascendientes, cónyuges o personas con análoga relación de una persona fallecida, podrán solicitar la subrogación en el derecho de uso del que el causante era beneficiario. Para complementar el trámite, bastará con acreditar tal condición en la siguiente inspección del expediente posterior al fallecimiento, junto con la documentación acreditativa de las condiciones mínimas.

Sin perjuicio del artículo siguiente, no serán de aplicación las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos relativas a la notificación del fallecimiento prevista en el artículo 16.3.

Artículo 9. Régimen legal supletorio

A falta de específica previsión en el cuerpo de esta Ley, serán de aplicación las previsiones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, con carácter irrenunciable, los derechos de los inquilinos previstos en los artículos 21 y siguientes del citado cuerpo legal.

Capítulo 2. Procedimiento general de acceso a la vivienda

Artículo 10. Derecho de disfrute de vivienda digna

Las personas físicas residentes regularmente en la Comunidad de Madrid o las que lleven empadronadas en alguno de sus municipios o puedan acreditar situación análoga de vecindad o arraigo durante, al menos un año, y, en todo caso, perciban unos ingresos mensuales inferiores a tres veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y no sean propietarios de ninguna vivienda con plena capacidad de disposición, tienen el derecho a solicitar y disfrutar de una vivienda digna y adecuada, entendiéndose por tal la que cumpla los requisitos técnicos y tenga la calidad necesaria para satisfacer las necesidades habitacionales de las personas titulares conforme a lo dispuesto en la Constitución española y en los Tratados Internacionales.

En el derecho descrito en el párrafo anterior no estarán comprendidas las personas que, en el momento de solicitar el derecho, sean titulares en pleno dominio de vivienda ubicada en la Comunidad de Madrid sobre la que tengan plena capacidad de disposición y que no esté sujeta a procedimiento de ejecución hipotecaria.

Para ello, la Comunidad de Madrid, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales y demás instituciones públicas con competencia en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el párrafo que antecede. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes a la promoción de un Parque Público de Vivienda que garantice el acceso a una vivienda en régimen de uso.

No se discriminará en las condiciones de acceso a una vivienda de alquiler social:

A las personas que hayan habitado o estén habitando en precario, sin título de propiedad, contrato de alquiler o sin permiso del propietario.

La tenencia de animales domésticos; que tampoco será una condición excluyente para el acceso a una vivienda social.

Artículo 11. Circunstancias sociales y administrativas

La concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias otorgará un carácter prioritario y preferente en el procedimiento de adjudicación.

Ingresos inferiores a tres veces el SMI bruto

Carecer de vivienda, por no poder acceder a ella en mercado de la vivienda privada, o la permanencia en infravivienda;

Ser persona o estar a cargo de persona con diversidad funcional igual o superior al 33%;

Padecer o haber padecido violencia machista conforme a lo dispuesto en el artículo 17 y concordantes de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid;

Ostentar la patria potestad de menores o tutela de terceras personas;

Ostentar la condición de persona dependiente conforme a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia;

Haber presentado solicitud conjunta voluntaria para el acceso a una vivienda compartida en los términos del siguiente artículo;

Estar dentro del periodo de los dos años siguientes de haber cumplido una pena privativa de libertad;

Ser copropietario de una vivienda gravada con una hipoteca y haber sido privado del uso y disfrute de la vivienda por resolución judicial o convenio homologado y estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

Artículo 12. Solicitud de acceso

La Agencia de Vivienda Social expedirá modelos normalizados de solicitud en los que la persona interesada pueda consignar sus datos personales, así como las características de su situación social, económica y administrativa.

La Agencia de Vivienda Social requerirá al resto de organismos de la administración para que en el plazo mínimo indispensable aporten la documentación que acredite los datos consignados por la persona solicitante.

La instancia de solicitud, además, incluirá la relación de criterios que deben regir la concreta adjudicación de vivienda. El solicitante marcará expresamente los criterios que son importantes para su situación.

Cada instancia de solicitud presentada generará un número de expediente independiente.

Artículo 13. Agrupación voluntaria de solicitudes

Las solicitudes de acceso podrán presentarse manera conjunta cuando dos o más solicitantes deseen voluntariamente optar por un mismo inmueble. Con independencia de la agrupación forzosa en los casos de agrupación por razón de dependencia o familiar, los solicitantes podrán optar por la agrupación de su derecho para al acceso a la misma vivienda.

Los solicitantes que se acojan a esta modalidad de agrupación voluntaria serán considerados como unidad familiar a todos los efectos de la presente Ley.

El procedimiento de agrupación se iniciará por instancias separadas, una por cada solicitante, y se agruparán en virtud de solicitud expresa reflejada en el modelo normalizado que incluya los datos personales del solicitante cuya agrupación se pretende.

Artículo 14. Cita de comprobación y formalización de solicitud

En el mismo acto en el que la persona interesada presente el modelo normalizado de solicitud, la administración concertará una cita personal con la persona interesada en el que se comprobarán los documentos remitidos por los organismos requeridos.

La Agencia de Vivienda Social señalará la cita en el plazo de diez días desde la recepción de la solicitud. En el caso de solicitudes agrupadas, el plazo se computará a partir de la fecha de presentación de la última de las solicitudes.

Comprobada la documentación que acredita las circunstancias económicas, sociales, y administrativas, el solicitante contará con un plazo de cinco días para aportar cualesquiera documentos que acrediten un cambio de circunstancias respecto de los datos obrantes en los registros públicos o de gestión privada y servicio público.

En la cita de presentación, la administración facilitará un teléfono de asistencia para la tramitación de la documentación requerida y/o conveniente.

Si el solicitante lo profiere también podrá facilitarse la documentación a través de correo electrónico. Se creará expresamente un portal informático para seguir la tramitación de expedientes.

Artículo 15. Resolución de la solicitud de acceso

Formalizada la presentación de la solicitud, la Agencia de Vivienda Social resolverá sobre si concurren las condiciones mínimas de acceso a la vivienda. El contenido de la resolución de acceso se pronunciará, como mínimo, sobre los siguientes extremos:

- La declaración de la concurrencia de condiciones
- La declaración del derecho de acceso a una vivienda
- La renta de aplicación
- Los diferentes modos y medios de pago
- Los derechos que asisten a los futuros adjudicatarios

Desde la formalización de la solicitud, la Agencia de Vivienda Social resolverá en el sentido indicado en el plazo de dos (2) meses.

Artículo 16. Plazo de adjudicación de vivienda

En el plazo de dos (2) meses desde la resolución de acceso por la que se acuerde la concurrencia de las condiciones mínimas la Agencia de Vivienda Social resolverá sobre la adjudicación del inmueble que se adjudicará en derecho de uso y citará a la persona solicitante para tomar posesión de la vivienda en un plazo máximo de 10 días

Transcurrido el plazo de cuatro (4) meses desde la notificación de la resolución de acceso sin que se haya notificado la resolución de adjudicación, la persona interesada podrá interponer recurso contencioso-administrativo solicitando que se haga efectivo el derecho reconocido.

Artículo 17. Desestimación de la solicitud de acceso

Frente a la resolución que desestime la solicitud de acceso la persona interesada podrá interponer recurso de alzada ante la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructura de la Comunidad de Madrid. La resolución desestimatoria incluirá en expresión accesible y sencilla los trámites para interponer el recurso.

Si, transcurridos cuatro (4) meses desde la formalización de la solicitud, la Agencia de Vivienda Social no hubiera notificado resolución alguna sobre el acceso, podrá el interesado entender desestimada su solicitud, por silencio negativo, e interponer recurso de alzada en los términos del párrafo anterior.

Artículo 18. Desestimación del recurso de alzada

Interpuesto el recurso de alzada por la persona solicitante o interesada, la Consejería deberá resolver lo que proceda en el plazo de dos (2) meses. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya dictado resolución por la Consejería, o si habiéndose dictado esta fuera desestimatoria, el interesado podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos (2) meses ante la jurisdicción ordinaria.

Capítulo 3. Régimen de acceso de emergencia habitacional Artículo 19. Asignación temporal de vivienda reservada

En los casos previstos en el artículo siguiente, el órgano competente podrá adjudicar el derecho de uso temporal de una de las Viviendas Reservadas cuyo régimen se especifica en el Capítulo 4 del presente Título.

Artículo 20. Supuestos de emergencia habitacional

El régimen de acceso por emergencia habitacional será de aplicación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el solicitante se encuentre en situación de lanzamiento inminente de la vivienda, como consecuencia de un proceso de desalojo penal, desahucio judicial o ejecución hipotecaria siempre que los ingresos mensuales no superen el 100% del SMI conforme a la tabla del artículo 5 de la presente Ley.

En el caso de que el solicitante no forme parte de una unidad de convivencia el límite de ingresos mensuales a considerar a estos efectos no superará el 125% del SMI conforme a la tabla del artículo 5 de la presente Ley.

b) Cuando la solicitante haya sufrido violencia machista conforme a la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

c) Cuando el solicitante sea persona con diversidad funcional y haya sufrido violencia ejercida por personas de su entorno familiar o institucional, aun sin convivencia.

d) Cuando el solicitante se encuentre pernoctando en la calle o en edificios identificados como infravivienda por los servicios municipales.

e) Cuando el solicitante se encuentre pernoctando en albergues, casas refugios o pisos tutelados, establecimientos penitenciarios, centros psiquiátricos, o establecimientos similares, y se encuentre en condiciones de vivir de forma independiente, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable en cada caso.

f) Cuando el solicitante, atendidas sus circunstancias sociales y familiares, perciba unos ingresos totales inferiores a 300 € mensuales.

g) Cuando el solicitante sufra un acontecimiento extraordinario que sitúe al mismo en exclusión residencial, tales como derrumbe de edificios, incendios, y cualesquiera otros acontecimientos que el órgano competente considere susceptibles de acceso por este régimen.

Se considerará de aplicación en todo caso el régimen de emergencia habitacional a los sujetos comprendidos en las situaciones de especial vulnerabilidad comprendidas en los apartados b, c, d, e, f y g, salvo que los ingresos de la unidad de convivencia sean superiores a 2,5 veces el SMI o 3 veces el SMI si el solicitante no forma parte de una

unidad de convivencia, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley.

Artículo 21. Acreditación de los supuestos de emergencia habitacional

La acreditación de la concurrencia de los requisitos para el acceso a vivienda pública reservada mediante el régimen de emergencia habitacional será verificada por los servicios técnicos sobre las bases de cualesquiera métodos y consultas de que puedan valerse los servicios técnicos para completar las solicitudes de los solicitantes, dejando constancia de las pesquisas adicionales en el expediente correspondiente.

Artículo 22. Particularidades del derecho de uso sobre vivienda reservada

El órgano competente decidirá sobre la concesión o denegación del derecho de uso sobre una Vivienda Reservada. La duración del derecho de uso será de un mínimo de tres (3) meses prorrogables en función de subsistencia de las circunstancias que motivaron la concesión inicial.

La administración deberá prorrogar el plazo del derecho de uso inicialmente acordado en función de la subsistencia de las causas que motivaron la condición inicial o en función de la escasez de vivienda pública habilitada en Régimen General que impida la transformación del procedimiento prevista en el artículo 25 de la Ley.

La vivienda de emergencia se adjudicará atendiendo a un criterio de proximidad al lugar de residencia anterior de solicitante, salvo por imposibilidad material o cuando el solicitante manifieste lo contrario.

Artículo 23. Procedimiento sumario de la solicitud de acceso

El procedimiento de solicitud se iniciará de oficio o a petición del solicitante, que presentará la solicitud urgente, individual o agrupada, en las oficinas habilitadas al efecto. Los servicios técnicos estarán obligados a realizar las comprobaciones, ampliaciones y gestiones de asesoramiento precisas para completar las solicitudes presentadas.

En caso de especial emergencia, la solicitud podrá ser presentada por trabajador social adscrito

En unidad de acto, los servicios técnicos de la Comunidad expedirán cita a nombre del solicitante para la notificación de la resolución.

Artículo 24. Resolución del procedimiento

La resolución del procedimiento iniciado por solicitud de acceso a vivienda reservada deberá ser dictada en el plazo de cinco (5) días computados desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, salvo que la situación no lo permita (lanzamiento en menos de 5 días). El contenido mínimo de la resolución será el siguiente:

En caso de resolución estimatoria:

Datos identificativos del solicitante o los solicitantes;

Datos de contacto del personal de los servicios técnicos asignada;

Dirección del recurso habitacional asignado de aquellos adscritos a la bolsa de Vivienda Reservada;

Plazo del derecho de uso;

Fecha en que termina el plazo del derecho de uso;

Instrucciones para la devolución de las llaves del recurso habitacional.

En caso de resolución desestimatoria:

Datos identificativos del solicitante o los solicitantes;

Datos de contacto del personal de los servicios técnicos asignada;

Advertencia de la automática transformación del procedimiento en "Solicitud de vivienda en régimen general"

Instrucciones para la cumplimentación de la "Solicitud de vivienda en régimen general"

Cita para la tramitación de la "Solicitud de vivienda en régimen general"

Toda la documentación entregada a los solicitantes será redactada sin tecnicismo de la manera más clara y directa posible.

Frente a la resolución que desestime la solicitud de acceso a Vivienda Reservada no cabe recurso.

Artículo 25. Transformación del procedimiento

La resolución que desestime la solicitud de acceso a Vivienda Reservada será el trámite inicial automático para la transformación del expediente de la persona solicitante en solicitud de acceso a Vivienda General

La administración volcará los datos de la persona solicitante en el modelo normado previsto como trámite inicial del régimen general de acceso y concertará cita con la persona interesada siguiendo los trámites previstos en el capítulo anterior.

Capítulo 4. Parque de vivienda en régimen público

Artículo 26. Composición del parque público de vivienda

El Parque de Vivienda Pública de la Comunidad de Madrid, estará integrado por el conjunto de inmuebles sometidos a la gestión de la Agencia de Vivienda Social e incluirá, pero no se limitará, a los siguientes tipos de inmueble:

Inmuebles en propiedad de la Agencia de Vivienda Social;

Inmuebles sobre los que la Agencia de Vivienda Social ostenta un derecho de uso;

Inmuebles sometidos a la gestión de la Agencia de Vivienda Social por virtud de los convenios de colaboración con entidades privadas;

Inmuebles sometidos a la gestión de la Agencia de Vivienda Social por virtud del régimen de colaboración obligatoria;

Inmuebles incorporados a la gestión de la Agencia de Vivienda Social por virtud del procedimiento sancionador previsto en esta Ley.

Artículo 27. Condiciones básicas de los inmuebles que integran el Parque Público de Vivienda

La Agencia de Vivienda Social será responsable de la comprobación de los inmuebles y su conservación. La Agencia se abstendrá de incluir en la bolsa destinada a cubrir la demanda de acceso las infraviviendas o inmuebles infradotados y, en general, cualesquiera espacios que no cumplan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad.

Artículo 28. Criterios para la adjudicación

La Agencia de Vivienda Social estará obligada a la aplicación de los criterios que a continuación se expresan para la adjudicación concreta de vivienda a las personas solicitantes.

Cercanía al domicilio anterior

Cercanía de un centro escolar en el caso de existencia de menores

Cercanía al centro de trabajo

Relación de metros cuadrados totales y número de solicitantes agrupados

Accesibilidad del inmueble

Para la ponderación de estos criterios, se utilizarán las instrucciones indicadas por las personas solicitantes en los modelos normados de solicitud.

Artículo 29. Derechos de los beneficiarios en régimen de propiedad horizontal

La norma reglamentaria que desarrolle la presente Ley establecerá el derecho de participación de los adjudicatarios en régimen de propiedad horizontal en la toma de decisiones sobre el inmueble. A tales efectos, los adjudicatarios se constituirán como Asamblea de Inquilinos.

Las decisiones de la Asamblea de Inquilinos se regirán por el sistema de mayorías aplicable a las Comunidades de Propietarios y recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal. Los acuerdos de la Asamblea de Inquilinos que requieran ejecución podrán presentarse ante la Agencia de Vivienda Social para que los lleve a efecto.

A estos efectos, la Agencia de Vivienda Social autorizará al inquilino a representar a esta ante la Comunidad de Propietarios conforme a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Capítulo 5. Inspecciones

Artículo 30. Comprobación de la subsistencia de condiciones económicas y administrativas

Con periodicidad bianual la Administración revisará los expedientes de las personas beneficiarias. Las labores de comprobación tendrán por objeto confirmar o modificar las condiciones del derecho de uso. El resultado de las comprobaciones será notificado a los adjudicatarios siempre que comporte una modificación en los derechos adquiridos o en el importe de la renta prevista en el artículo 5 mediante resolución motivada.

En los casos en que corresponda acordar la extinción del derecho o el incremento de la renta, las personas adjudicatarias dispondrán de un plazo para realizar las alegaciones que a su derecho convengan.

Artículo 31. Comprobación de las necesidades de los inmuebles

Sin perjuicio de los mecanismos de solicitud de mejoras y conservación de los inmuebles, la Administración, con periodicidad bianual, girará visitas a las unidades del Parque de Viviendas al objeto de comprobar la adecuación de aquellos a los principios de conservación, salubridad y accesibilidad. En todo caso, la Administración notificará a las personas afectadas la fecha y hora de la visita programada.

Capítulo 6. Agencia de vivienda social

Artículo 32. Participación ciudadana en la gestión de la Agencia de Vivienda Social

La Agencia de Vivienda Social estará sometida al control y participación de entidades sociales con actividad en materia de vivienda. Para materializar este acceso y control, el Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda Social estará conformado por siete vocales. Tres (3) vocales serán nombrados a instancia de la Comunidad de Madrid; un (1) vocal será nombrado previa designación efectuada por la Federación de Municipios de Madrid; y tres (3) vocales serán nombrados por la Asamblea de entidades sociales.

Artículo 33. Asamblea de entidades sociales

Las entidades sociales con actividad en materia de vivienda podrán solicitar el acceso a la Asamblea de entidades sociales. Para solicitar el acceso bastará acreditar la actividad en la materia en relación con la defensa de derechos de la ciudadanía por cualquier medio. Las entidades sociales deberán presentar el aval de quinientas (500) firmas de personas físicas que manifiesten conocer su actividad con anterioridad a la solicitud. No será requisito la formalización de la personalidad jurídica en aquellas entidades cuya existencia sea notoria y publicada.

La solicitud de acceso solo podrá ser denegada por el presidente de la Agencia de Vivienda Social en el caso de que se demuestre la falsedad de los datos aportados por la entidad. En todo caso, la denegación será susceptible de recurso ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 34. Deberes de colaboración de las administraciones públicas

Todas las administraciones públicas, tanto dependientes de la administración estatal como de las administraciones autonómicas y locales, tienen obligación de colaborar con la Agencia de Vivienda Social. En especial, y no limitativamente, las siguientes administraciones deberán facilitar la documentación, datos e informaciones necesarias para agilizar los procedimientos previstos en la presente Ley: Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, Haciendas Locales, Catastro, Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo Registro de la Propiedad, Registro Civil, Y cualesquiera otras entidades análogas.

Título III

FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA PRIVADA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo 1. Uso antisocial de la propiedad privada en materia de vivienda.

Artículo 35. Usos antisociales de la propiedad privada

Aquellas personas o entidades reconocidas en el artículo 35 de esta Ley como Grandes Tenedores de Vivienda tienen la obligación de poner a disposición de la ciudadanía, bajo cualquier modalidad válida en Derecho, el uso de la vivienda en aquellos supuestos de incumplimiento de la función social de la vivienda. Se considerará que estos sujetos realizan un uso antisocial de la vivienda en los siguientes casos:

- a) Cuando la vivienda permanezca vacía durante más de seis meses.
- b) Cuando el propietario haya iniciado acciones judiciales encaminadas a obtener el desalojo de los habitantes de la vivienda sin haber realizado previamente la oferta vinculante de alquiler social a la que se refiere el artículo 35 de esta Ley.
- c) Cuando el propietario haya incumplido la obligación de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda.
- d) Cuando el propietario haya incumplimiento sus obligaciones económicas y de conservación de fincas contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal.
- e) Cuando el propietario haya incumplido el deber de inscripción de la titularidad en los registros públicos competentes tras la adquisición, mediante cualquier medio judicial o extrajudicial, de la propiedad del inmueble destinado a vivienda.

Artículo 36. Definición de vivienda vacía

A los efectos del presente título se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional con título. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas 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 aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda que muestre los indicios de no habitación que se determinen reglamentariamente.

Capítulo 2. Medidas para la prevención del uso antisocial

Artículo 37 Gran Tenedor de Vivienda.

A los efectos de la presente Ley se considerará Gran Tenedor de Vivienda a:

- d) 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.
- e) Las personas jurídicas que, por si solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 300 m², distribuidos en al menos 3 viviendas.
- f) Las personas físicas que sean titulares de una superficie habitable de más de 500 metros cuadrados distribuidas en al menos 5 viviendas.

Artículo 38. Riesgo de Exclusión residencial.

A los efectos de lo previsto en el presente Título, se considerará en situación de riesgo de exclusión residencial a aquellas personas se encuentren en riesgo de ser privados de la posesión de la vivienda en la que residan con título o sin él, y cumplan los siguientes requisitos:

No ser titular al 100% de la propiedad y en pleno dominio de ninguna otra vivienda en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Estar integrados en unidades familiares con insuficiencia de recursos económicos, en los siguientes términos:

Unidades de convivencia: Ingresos inferiores a 800 euros mensuales.

Unidades de convivencia de 2 miembros: Ingresos inferiores a 2 veces el SMI.

Unidades de convivencia de 3 miembros: Ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI.

Unidades de convivencia de 4 miembros: Ingresos inferiores a 3 veces el SMI.

Unidades de convivencia de 5 miembros: Ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI.

Unidades de convivencia cuyos miembros que lo formen concurran alguna de la circunstancia del artículo 11: Ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI.

Artículo 39. Oferta vinculante de alquiler social.

El Gran Tenedor de Vivienda estará obligado a ofrecer una alternativa residencial mediante alquiler social con carácter previo a la interposición de cualquier demanda judicial que conlleve el desalojo, lanzamiento o desahucio de los habitantes de la vivienda que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros económicos descritos en el artículo 5. El deber de comprobar dichas circunstancias recaerá sobre el demandante o denunciante.

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 acreedor hipotecario deberá ofrecer a los deudores afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial. El deber de comprobar dichas circunstancias recaerá sobre el acreedor hipotecario.

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 sin incurrir en las infracciones descritas en el artículo 43.

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. La oferta habrá de realizarse preferentemente para el alquiler de la misma vivienda. Alternativamente, la oferta deberá ser para el alquiler de una vivienda en el mismo municipio, o distrito si se trata de Madrid ciudad.

El precio renta a abonar por unidad familiar estará en función de los ingresos de la unidad familiar y se ajustará a la tabla recogido en el Anexo I de la presente ley.

Capítulo 3. Régimen de colaboración con la Agencia de Vivienda Social

Artículo 40. Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas deshabitadas.

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Agencia de Vivienda Social, a requerimiento de ésta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones. Muy en particular, el Registro General del Catastro estará obligado a proporcionar a la Agencia de Vivienda Social toda la información que le fuere requerida, así como la actualidad de dicha información.

A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan bienal de inspección en materia de vivienda.

Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad y gas, cuando así sea solicitado por la Agencia de Vivienda Social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que se precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

Previa petición de la Agencia de Vivienda Social y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los Ayuntamientos remitirán a aquel, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, denominación social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

A solicitud de la Agencia de Vivienda Social, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, y número de finca registral.

En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación.

Las comunicaciones a que se refiere el presente artículo habrán de ser remitidas a la Agencia de Vivienda Social en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 41. Registro de Viviendas Deshabitadas.

Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta ley, hayan sido declaradas deshabitadas. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas por la Agencia de Vivienda Social conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

Artículo 42. Colaboración voluntaria de entidades privadas

La administración podrá suscribir convenios de colaboración suscritos por la Agencia de Vivienda Social u entidades privadas, tengan o no a condición de Gran Tenedor de Vivienda.

El contenido de tales convenios será público y permitirá a las entidades de derecho privado poner a disposición de la Agencia un número determinado de viviendas afectas al régimen de alquiler social siempre que no estén ocupadas y sean efectivamente habitables conforme a lo establecido en el artículo 1.

La Agencia podrá gestionar o instruir al contratante en la gestión de los arrendamientos de vivienda que en todo caso cumplirán los criterios económicos y sociales propios del régimen de gestión de vivienda pública.

En los casos en los que la Agencia preste los servicios de gestión directa, las partes pactarán el precio adecuado por la prestación del servicio. Los ingresos por esta actividad quedarán igualmente afectos los objetivos expresados en esta Ley.

Artículo 43. Tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

Corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada a la Agencia de Vivienda Social, y la imposición de las sanciones que en su caso se deriven a la Dirección General de Vivienda.

El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano correspondiente de la Agencia de Vivienda Social. Del acuerdo de inicio se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

En caso de que las personas interesadas justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad. De la resolución declarativa de vivienda deshabitada se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

Capítulo 4. Régimen sancionador

Artículo 44. Infracciones

1. Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

i) la tenencia de vivienda vacía por un tiempo superior a **seis meses** siempre que el propietario ostente la condición de Gran Tenedor de Vivienda, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

ii) la interposición de acciones conducentes al desahucio, lanzamiento o desalojo de personas en riesgo de exclusión residencial, omitiendo la presentación de Oferta Vinculante de alquiler social en los términos del artículo 37 de la presente Ley, siempre que el propietario ostente la condición de Gran Tenedor de Vivienda.

2. Son infracciones graves:

i) el incumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda, siempre que el propietario ostente la condición de Gran Tenedor de Vivienda;

ii) el incumplimiento de los deberes de pago y conservación de fincas previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que el propietario ostente la condición de Gran Tenedor de Vivienda;

iii) el incumplimiento del deber de inscripción de la titularidad sobre la vivienda en los registros públicos competentes mediante la presentación del título de adquisición, ya sea judicial o extrajudicial, siempre que el propietario ostente la condición de Gran Tenedor de Vivienda;

iv) la reiteración de infracciones leves.

3. Será infracción leve la rebeldía deliberada ante los requerimientos de la Administración solicitando datos, o la obstrucción de las funciones de control e inspección del órgano sancionados, conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de esta Ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el

ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

Artículo 45. Sanciones.

1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 4. 500 euros.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con alguna de las siguientes sanciones:

Multa comprendida entre 4. 501 y 60. 000 euros, salvo las infracciones tipificadas en el artículo 43.2. c), que será sancionada con una multa de hasta 90. 000 euros.

Inhabilitación especial para la presentación de candidatura a concurso público durante el plazo de un (1) año.

3. Las infracciones muy graves serán sancionadas con alguna de las siguientes sanciones:

Multa comprendida entre 60. 001 y 600. 000 euros.

Suspensión o prohibición de la capacidad de contratar con los organismos de pendientes de la Comunidad de Madrid durante el plazo de cinco (5) años.

Privación del derecho al uso de la vivienda vinculada a las infracciones señaladas en el artículo 43 por tiempo no superior a tres años.

4. Para evitar que una infracción pueda resultar beneficiosa para el infractor, la cuantía de las sanciones pecuniarias establecidas podrá ser incrementada hasta alcanzar el doble del valor del beneficio derivado de la comisión de la infracción.

Cuando un procedimiento comporte la privación del derecho de uso y exista cotitularidad en la vivienda inspeccionada, los titulares no responsables ostentarán necesariamente la condición de interesados en el procedimiento.

Artículo 46. Graduación de las sanciones.

Las sanciones que se impongan en cada caso concreto deberán guardar la necesaria proporcionalidad con la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. Las sanciones se graduarán atendiendo, especialmente, a los siguientes criterios:

La negligencia o intencionalidad del interesado.

La naturaleza y cuantía de los perjuicios ocasionados.

La existencia de reiteración. Se entenderá por reiteración la comisión en el plazo de dos años de una o varias infracciones de la misma o distinta naturaleza y gravedad sancionadas por resolución firme en vía administrativa.

La situación de predominio del infractor en el mercado.

La conducta observada por el infractor en orden al cumplimiento de las disposiciones legales.

La concurrencia de daños ocasionados a terceros.

Artículo 47. Prescripción de las sanciones.

Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de diez años para las muy graves, de seis años para las graves y de dos años para las leves.

En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

Cualquier actuación administrativa dirigida a iniciar, continuar o resolver el procedimiento sancionador interrumpe el plazo de prescripción.

Artículo 48. Inicio del procedimiento sancionador.

El procedimiento de inspección de viviendas se iniciará de oficio sin perjuicio de la comunicación de los órganos que tenga atribuidas funciones de inspección, la petición razonada de otros órganos o por denuncia.

El órgano competente para la instrucción del procedimiento sancionador será la Agencia de Vivienda Social.

La competencia para la resolución del procedimiento sancionador será de la Dirección General de Vivienda y

Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, o bien del órgano administrativo en materia de vivienda que se determine reglamentariamente.

Se pondrá a disposición del ciudadano un canal de comunicación con la Agencia de Vivienda Social por si tuviese conocimiento, o sospecha de la existencia de vivienda deshabitada.

Artículo 49. Plazo de Resolución.

El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se expida la resolución del mismo.

A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 50. Afcción de bienes e importes recaudados por sanciones.

Las cantidades recaudadas por la administración por virtud del procedimiento sancionador en materia de vivienda deshabitada se integrarán en la partida presupuestaria destinada a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda y concretamente a la ampliación del parque público de viviendas de la Agencia de Vivienda Social.

Las viviendas cuyo titular haya sido sancionado con la privación de uso de la vivienda, serán custodiadas y gestionadas por la Agencia de Vivienda Social y quedarán afectas al Parque de Vivienda Reservado durante el plazo de la sanción.

Título IV

PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA

Capítulo 1. Objeto.

Artículo 51. Objeto

El objeto del presente título es garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios y cualquier relación comercial entre consumidor y profesional que vincule la propiedad y/o posesión de una vivienda.

Capítulo 2. Agencia de protección al consumidor en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid

Artículo 52. Definición y composición.

Órgano de control y sanción

Este órgano será encargado de supervisar y controlar la relación entre consumidores y entidades financieras, prestamistas y empresas de intermediación inmobiliaria desde la fase previa a la formalización del contrato o contratos relacionados con el acceso y disfrute de la vivienda hasta la finalización de la relación conforme al artículo 51 de la Constitución, garantizando su defensa.

Este órgano tendrá potestad sancionadora de acuerdo con el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid y los artículos 46,47 y 48 del RDL 1/2007.

Composición

Presidente: Será designado por el Consejo de Gobierno

Cuatro vocales: Designados por el Consejo de Gobierno, dos a propuesta de la Asamblea de entidades sociales regulada en el artículo 33 de la presente Ley; dos a propuesta de los agentes comerciales y financieros representativos en el territorio en materia de créditos hipotecarios e intermediación inmobiliaria; de acuerdo con

la Ley 7/1995, de 28 de marzo, de participación de los Agentes Sociales en las Entidades Públicas de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 53. Competencias.

Este órgano será el encargado de supervisar que cualquier relación jurídica entre un consumidor y un profesional que vincule la propiedad y/o posesión de una vivienda esté libre de Cláusulas abusivas, según art 82 y siguientes del TRLGCU, incluidas, pero no limitadas, las siguientes:

Desproporcionalidad;

Falta de información personalizada previa y precontractual suficiente, clara y comprensible;

Falta de evaluación de solvencia del deudor y avalistas o fiadores;

Falta de legitimidad del acreedor;

Falta de transparencia;

Desequilibrio entre las partes;

La falta de adecuación del título al código ético;

Incumplimiento de Código de Buenas Prácticas.

Artículo 54. Funciones.

1. Este órgano tendrá las siguientes funciones:

Defensa activa del consumidor en materia de acceso y disfrute del derecho a la vivienda (promovida e impulsada por el Consejo de Consumo),

Reforzar la vigilancia y control e inspección en consumo en materia de vivienda.

Garantizar que las relaciones contractuales objeto de supervisión no se componen de cláusulas abusivas (en relación con los códigos de buenas prácticas)

Controlar que las relaciones contractuales no se desarrollan con desproporcionalidad entre consumidor y profesional ni con falta de transparencia

Sancionar a quienes cometen infracciones en la línea de las funciones anteriormente atribuidas

Promoción y difusión en materia de contratación de préstamos hipotecarios realización de campañas informativas para dar a conocer los derechos de las personas consumidoras y usuarias reconocidos en esta norma fomentando e incentivando la colaboración con diversos colectivo y organizaciones.

Promover la publicación de una guía sobre protección de los derechos de las personas consumidoras.

Organizar, promover e incentivar programas de formación de las personas consumidoras y usuarias en materia de contratación de préstamos hipotecarios.

Establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de unidades de convivencia por causas sobrevenidas y especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de financiación para la adquisición de la vivienda habitual mediante la regulación de un procedimiento extrajudicial.

El órgano será encargado, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley , de promover la elaboración , junto con los organismos competentes en Consumo de la Comunidad de Madrid, organizaciones de personas consumidoras y usuarias y afectadas por hipotecas, sindicales y Colegio notarial y de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de bienes Muebles y los decanatos de la Comunidad de Madrid, de un contrato de préstamo hipotecario de confianza cuyo uso será voluntario, creando un distintivo de calidad para la empresas que lo desarrollen.

El presente órgano promoverá la elaboración de un código ético en materia de créditos y préstamos hipotecarios que contemple la supresión de cláusulas abusivas, creando un distintivo de calidad para las empresas que lo desarrollen.

Artículo 55. De las situaciones de sobreendeudamiento.

Procedimiento extrajudicial para solución de situación es de sobreendeudamiento.

Los consumidores que se encuentren en 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 salvo que se encuentren inmersas en un procedimiento judicial concursal.

Los procedimientos extrajudiciales para la solución de situación de sobreendeudamiento serán gestionados por la agencia de protección al consumidor en materia de vivienda, que actuará con sujeción al procedimiento administrativo. Este órgano tendrá amplias facultades de decisión incluida la capacidad de establecer plan de pagos o plan de reestructuración de la deuda de carácter obligatorio para las partes.

Si durante la tramitación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento concursal, el deudor deberá comunicarlo a la agencia de protección que deberá archivar el procedimiento extrajudicial.

Capítulo 3. Sistema de reclamaciones

Artículo 56. Sistema de reclamaciones.

La Agencia de Protección al Consumidor tendrá la obligación de analizar y en caso de infracción sancionar en los siguientes casos:

- Ante reclamaciones por parte de Ciudadanos individuales, colectivos y Plataformas y/o Asociaciones que denuncien prácticas abusivas.
- Cuando un juzgado/tribunal haya dictado una resolución reconociendo prácticas abusivas.

El órgano podrá solicitar de juzgados y tribunales testimonio de resoluciones en materia de cláusulas abusivas como parte interesada y no actuante en los procedimientos judiciales.

Capítulo 4. Infracciones

Artículo 57. Tipología de las infracciones

Se considerarán infracciones las recogidas en el artículo 49 TRLCU, la presencia de cláusulas abusivas en los títulos que fundamenten relaciones jurídicas suscritas a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, así como los actos de los empresarios dirigidos a dar efectividad a cláusulas abusivas suscritas con anterioridad.

1. Son infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios en materia de vivienda:

El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, la imposición injustificada de condiciones sobre prestaciones no solicitadas o cantidades mínimas o cualquier otro tipo de intervención o actuación ilícita que suponga un incremento de los precios o márgenes comerciales;

El incumplimiento de las normas de solvencia del deudor en la concesión de préstamos de acuerdo con la Directiva 2014/17/UE, así como las normas de desarrollo en esta materia;

El incumplimiento de las disposiciones sobre seguridad, en cuanto afecten o puedan suponer un riesgo para los consumidores y usuarios;

La obstrucción o negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección;

La introducción de cláusulas abusivas en los contratos;

Las limitaciones o exigencias injustificadas al derecho del consumidor de poner fin a los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado, la obstaculización al ejercicio de tal derecho del consumidor a través del procedimiento pactado, la falta de previsión de éste o la falta de comunicación al usuario del procedimiento para darse de baja en el servicio;

La negativa a satisfacer las demandas del consumidor o usuario, cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, cuando su satisfacción esté dentro de las disponibilidades del empresario, así como cualquier forma de discriminación con respecto a las referidas demandas, sin que ello menoscabe la posibilidad de establecer diferencias en las condiciones de acceso directamente justificadas por criterios objetivos;

El uso de prácticas comerciales desleales con los consumidores o usuarios;

Las conductas discriminatorias en el acceso a los bienes y la prestación de los servicios, y en especial las previstas como tales en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres;

El incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en esta norma o disposiciones que la desarrollen, en los términos previstos en la legislación autonómica que resulte de aplicación;

La obstrucción o negativa a suministrar las condiciones generales de la contratación que establece el artículo 81. 1 de esta ley.

El incumplimiento del régimen establecido en materia de contratos celebrados fuera de establecimientos mercantiles;

El incumplimiento de las obligaciones que la regulación de contratos celebrados a distancia impone en materia de información y documentación que se debe suministrar al consumidor y usuario, de los plazos de ejecución y de devolución de cantidades abonadas, el envío, con pretensión de cobro, de envíos no solicitados por el consumidor y usuario y el uso de técnicas de comunicación que requieran el consentimiento expreso previo o la falta de oposición del consumidor y usuario, cuando no concurra la circunstancia correspondiente.

Artículo 58. Graduación de infracciones:

1. Se considerarán graves las siguientes infracciones:

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo anterior de manera reiterada.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior se considerarán, en todo caso, infracciones graves, siendo muy graves cuando exista reincidencia o el volumen de la facturación realizada a que se refiere la infracción sea superior a 601. 012,10 euros.

Capítulo 5. Régimen sancionador

Artículo 59. Infracciones

1. La contravención de las normas previstas en esta ley se sancionarán conforme a lo previsto en los artículos 49 y 51 siguientes del TRLGCU.

Las infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios previstas en esta norma serán sancionadas por las Administraciones públicas competentes con multas de acuerdo con la siguiente graduación:

Infracciones leves, hasta 3. 005,06 euros.

Infracciones graves, entre 3. 005,07 euros y 15. 025,30 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

Infracciones muy graves, entre 15. 025,31 y 601. 012,10 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción.

2. En el supuesto de infracciones muy graves, la Administración pública competente podrá acordar el cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio por un plazo máximo de cinco años. En tal caso, será de aplicación la legislación laboral en relación con las obligaciones de la empresa frente a los trabajadores.

Artículo 60. Prescripción

Los plazos de prescripción de infracciones tipificadas en la presente ley son de diez años para las muy graves, de seis años para las graves y de dos años para las leves.

En caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando haya finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

Cualquier administración dirigida a iniciar, continuar o resolver el procedimiento sancionador interrumpe el plazo de prescripción.

Artículo 61. Registro de infractores

A efectos exclusivamente de apreciar la reincidencia en la comisión de infracciones tipificadas en esta Ley, se creará un Registro Regional de Infracciones en materia de vivienda.

Reglamentariamente se regulará la organización y funcionamiento del Registro, en el que únicamente se

practicarán los siguientes asientos: i) datos personales del infractor; ii) sociedades vinculadas; iii) datos del inmueble asociado a la infracción; iv) infracción cometida; v) sanción o sanciones firmes en vía administrativa impuestas, con indicación de su alcance temporal, cuando proceda; vi) Órgano que haya impuesto la sanción.

Artículo 62. Publicidad de las Infracciones

La autoridad que resuelva el expediente podrá acordar, por razones de ejemplaridad, la publicación en los medios de comunicación social y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de las sanciones firmes en vía administrativa que se impongan al amparo de esta Ley.

Título V

MEDIDAS PARA EVITAR LA POBREZA ENERGÉTICA

Artículo 63. Medidas para evitar la pobreza energética

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable y energía a los hogares en situación de vulnerabilidad.

2. Se entenderá que un hogar está en situación de vulnerabilidad cuando los ingresos de los residentes de la vivienda no superen tres veces el SMI bruto en caso de las viviendas con una persona empadronada, incrementado en un 50% por cada miembro adicional empadronado.

3. Podrán tener la consideración de hogar en situación de vulnerabilidad aquellos hogares en los que, superando los límites establecidos en el apartado 2, se den circunstancias agravantes como la convivencia de personas en situación de discapacidad, dependencia, desempleo, víctimas de violencia de género, o situaciones análogas.

4. Las circunstancias definidas en los puntos 2 y 3 darán lugar, según valoración de los Servicios Sociales municipales o autonómicos, a la certificación de hogar en situación de vulnerabilidad, lo que conllevará el derecho a percibir las ayudas necesarias para cubrir los suministros mínimos de energía y agua que posibiliten el derecho a la salud y a la integración social.

5. Las administraciones públicas, a través de los servicios sociales autonómicos o municipales, una vez comprobadas las circunstancias establecidas en los puntos 2 y 3, certificarán la situación de vulnerabilidad de los hogares ante la solicitud efectuada por cualquier miembro del hogar que sea mayor de edad, ante solicitud o puesta en conocimiento de las compañías suministradoras de dicho hogar, o bien de oficio.

6. Se entenderá por suministros de energía el suministro de energía eléctrica, gas natural, butano, propano, y en general todos aquellos combustibles que se utilicen para mantener la vivienda en condiciones de confort térmico, así como atender las necesidades básicas de cocina, agua caliente sanitaria, iluminación y demás servicios energéticos básicos.

7. Las administraciones públicas establecerán 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 vulnerabilidad o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos.

8. Como principio de precaución, cuando la empresa suministradora tenga que realizar un corte de suministro por impago debido a la falta de recursos económicos, debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en situación de vulnerabilidad según lo establecido en los puntos 2 y 3. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos y deben aplicarse las ayudas necesarias para no generar deuda alguna al titular del suministro.

9. Las administraciones públicas deberán contestar las solicitudes de certificación de situación de vulnerabilidad en un plazo de 30 días, o en el plazo que reglamentariamente se establezca.

No obstante, por aplicación del principio de precaución, las compañías no podrán efectuar el corte de suministro ante la falta de respuesta de la administración pública.

10. 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.

11. Las administraciones públicas podrán solicitar la visita de los hogares en situación de vulnerabilidad que estén recibiendo ayudas para el pago de los suministros, con objeto de asesorar sobre las posibles mejoras que puedan efectuarse tanto en la contratación de los servicios como en la propia vivienda, de forma que pueda mejorarse el confort térmico y ponerse en marcha medidas de ahorro de agua y de energía de bajo coste o de coste nulo.

12. Las administraciones públicas establecerán ayudas y subvenciones parciales o totales, a fondo perdido, para poner en marcha las medidas de ahorro detectadas.

Anexo I -Simulación de tabla de renta

SMI 2017	825,53 €		
Rango de ingresos		Alquiler	
0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
30,00%	247,66 €	0,00%	0,00 €
60,00%	495,32 €	0,00%	0,00 €
90,00%	742,98€	5,00%	37,15 €
120,00%	990,64€	10,00%	99,06 €
150,00%	1.238,29 €	15,00%	185,74 €
180,00%	1.485,95 €	20,00%	297,19 €
210,00%	1.733,61 €	27,00%	468,08 €
240,00%	1.981,27 €	34,00%	673,63 €
270,00%	2.228,93 €	41,00%	913,86 €
300,00%	2.476,59 €	48,00%	1.118,76 €

Los datos de la tabla ofrecen una simulación para el cálculo de la renta por el derecho de uso en función del valor del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) del año 2017 acomodado a 12 pagas, en vez de 14, es decir 825,53 € mensuales.

Disposición derogatoria única.

1. Se modificará el actual apartado 2 del artículo 38 (determinaciones sobre los usos del suelo) de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid para que adopte la siguiente redacción:

2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá designarse a viviendas de alquiler social, para cuyo seguimiento y evaluación se habilitará de las competencias necesarias a la actual Agencia de Vivienda Social o a cualquier organismo que en el futuro desarrolle e equivalente a sus funciones.