

Al president del Parlament

La Comissió de Medi Ambient i Habitatge, en la sessió tinguda el dia 10 d'octubre de 2007, ha estudiat el text del Projecte de Llei del dret a l'habitatge a Catalunya (tram. 200-00005/08), l'Informe de la Ponència, i les esmenes presentades pels grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb el que disposa l'article 109.5 i 6 del Reglament del Parlament, i recollint les modificacions aprovades per la Comissió, ha acordat d'establir el dictamen següent:

PROJECTE DE LLEI DEL DRET A L'HABITATGE

Preàmbul

I

L'habitatge és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com d'anys ençà els preus d'aquest bé de primera necessitat han augmentat molt pel damunt del seu salari, cosa que obliga les famílies –en el millor dels casos– a endeutar-se fins a límits que posen en perill llur capacitat de consum, amb terminis d'amortització dels préstecs cada cop més llargs i subjectes als riscos i les incerteses davant canvis futurs, ja siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. L'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient o no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

Les causes d'aquesta realitat s'han de trobar en el fracàs de les polítiques d'habitatge tradicionalment adoptades, tant a Espanya com a Catalunya; polítiques que durant anys van complir llur funció, però a partir de la segona meitat dels anys noranta es van revelar com a clarament insuficients i superades per les noves circumstàncies. Així, l'augment de la demanda en el mercat lliure, provocat per la reducció dels tipus d'interès – benefici que va ésser absorbit automàticament pels preus–, i la millora general en la situació econòmica o la mateixa estabilitat social, entre moltes altres causes, van provocar que el sector de la promoció i la construcció d'habitatges dirigís els esforços a atendre un altre tipus de demanda emergent no sempre vinculada amb la necessitat vital de provisió d'un sostre. Però davant aquest fenomen les polítiques d'habitatge no van ésser modificades i es van continuar adoptant mesures de mer foment de la

construcció d'habitatges amb protecció oficial –mitjançant els plans d'habitatge estatals, desenvolupats per la Generalitat– i de foment de l'adquisició en el mercat lliure –mitjançant les desgravacions fiscals generalitzades a la compra, regulades pel legislador estatal–.

Aquesta Llei del dret a l'habitatge, que amb el seu títol vol mostrar un canvi d'enfocament, vol transformar el mercat de l'habitatge de la manera més estructural possible adaptant-se a les noves realitats del mercat. La llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament. Aquest parc ha d'ésser suficient per a permetre la mobilitat i l'adaptació a les necessitats canviants de les persones, i sobretot integrat, tant pel que fa a l'entorn físic com des del punt de vista social. L'anomenada «qüestió urbana», segons la qual la segregació de les persones en l'espai en funció de llurs nivells de renda és un dels perills més greus que amenacen la convivència a l'Europa occidental, és una preocupació a la qual la llei vol donar resposta.

Per a impulsar la creació d'un parc específic d'habitatges a un preu a l'abast de les rendes baixes i mitjanes, la llei regula de la manera més rigorosa possible l'habitatge amb protecció oficial a Catalunya, i no només aquest, sinó també altres formes d'habitatge assequible que permetin aconseguir, a mitjà i llarg termini, l'autèntic parc específic que la societat reclama. Cal ressaltar l'objectiu que, en el termini de vint anys, el 15% dels habitatges principals existents siguin habitatges destinats a polítiques socials.

Però, més enllà de la regulació d'aquest parc específic d'habitatge assequible, una llei del nostre temps no pot renunciar a impulsar polítiques concertades amb els agents d'iniciativa social o privada que actuen sobre el mercat lliure de l'habitatge, que és el que, actualment, respon majoritàriament a les demandes i les necessitats de la ciutadania. Per aquest motiu, una gran part del text es dedica a la protecció de la part més desfavorida en les relacions que es donen en el mercat lliure regulant la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges, la qualitat i els requisits exigits als habitatges i les mesures d'intervenció administrativa en els casos d'utilització anòmala.

II

Partint de les premisses breument exposades, el títol preliminar comença ocupant-se de l'objecte, les finalitats i altres disposicions generals. Es pretén garantir el dret a l'habitatge amb el benentès que aquest dret inclou l'entorn urbà en què s'integra. El text reconeix també que hi ha connexions entre el dret a l'habitatge digne i adequat i altres drets constitucionals que no són possibles sense el primer.

Una aproximació nova de la llei consisteix a considerar la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui

generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat «tercer sector», cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge. Aquesta opció permet articular l'activitat pública dins el marc normatiu estatal i comunitari i donar més relleu al sector públic local com a proveïdor de sòl i de promoció d'habitatges amb protecció, ja sigui per iniciativa directa, mitjançant ens instrumentals, o per mitjà de convenis amb la Generalitat i els seus organismes especialitzats.

La llei estableix també els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat, que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació a drets fonamentals i del context social i urbà. Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures clàssiques de l'acció administrativa sancionadora. La llei opta també per introduir l'acció pública en matèria d'habitatge, per a fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

El títol I fa referència a les competències de les diferents administracions públiques en matèria d'habitatge, incorporant els principis que han de possibilitar l'exercici de les competències dels ens locals en el marc de llur autonomia i, alhora, la coordinació imprescindible de llur actuació amb els interessos supralocals, de gran importància en aquesta matèria.

III

D'acord amb l'objecte i les finalitats de la llei, el títol II regula els aspectes relatius a la planificació i la programació en matèria d'habitatge. Tenint present el marc jurídic vigent en l'ordenació del territori i els nous desenvolupaments europeus, es dóna resposta tècnica a la necessària distribució equilibrada sobre el territori de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, tot permetent la salvaguarda dels interessos supralocals.

L'instrument essencial per a la planificació territorial és el Pla territorial sectorial d'habitatge, que es pot concretar i desenvolupar mitjançant plans específics d'abast territorial més reduït.

En la línia del que disposa l'article 152 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005 s'estableix la possibilitat de desenvolupar programes supralocals específics d'habitatge mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge i sempre que no hi hagi hagut una concertació prèvia dels ens locals mitjançant un programa d'actuació urbanística municipal. Si no existeix aquest instrument, configurat com a opcional pel Decret legislatiu 1/2005, s'estableix que els ajuntaments que vulguin concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat han d'elaborar un pla local d'habitatge que reflecteixi el diagnòstic sobre les necessitats i les mesures que s'han d'adoptar per a aconseguir els objectius perseguits. En tot cas, atès que la modificació de la Llei d'urbanisme efectuada

mitjançant la Llei 10/2004 introdueix l'obligatorietat que els plans a contenir una memòria social, el contingut de la qual concreta també aquesta llei, s'estableix la coherència entre ambdós instruments.

Per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge –que poden ésser simplificats en el cas de municipis de menys de 3.000 habitants– i complir l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials o facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, entre altres causes, la llei faculta els municipis a delimitar àrees en les quals es pugui exercir el dret de tanteig i retracte en unes condicions determinades.

També destaca l'establiment d'un seguit de directrius pel planejament urbanístic que, en la línia dels articles 3 i 9 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, desenvolupen els aspectes vinculats als habitatges. Es tracta de directrius en gran part ja incorporades a la legislació vigent a Catalunya o conegudes per nombrosos municipis catalans que s'han compromès des de fa anys en llur aplicació, com és el cas de la Carta de salvaguarda de drets humans a la ciutat, o d'altres que introdueixen la possibilitat de controlar el creixement urbà en funció de criteris de medi ambient, d'acord amb el contingut d'algunes sentències del Tribunal de Justícia de la Unió Europea en aquest sentit. S'incorporen alhora criteris a tenir en compte en les reserves obligatòries per a habitatge amb protecció oficial, introduïdes en la Llei d'urbanisme, que han d'ésser uniformes en els diferents àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Amb caràcter general, es recullen els mecanismes que permeten establir qualificacions que representen una destinació total o parcial a l'edificació d'habitatges amb protecció oficial, però de manera especial es fa referència a l'establiment d'aquesta destinació en el sòl urbà consolidat en operacions de nova construcció o gran rehabilitació, amb la finalitat que la generació d'aquest tipus d'habitatge no hagi de dependre únicament de la nova construcció en sòls de nous creixements o de renovació urbana integral. D'altra banda, els plans dels municipis han de qualificar terrenys per al nou sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, com a via realista per a fer front a les necessitats d'assistència o emancipació de col·lectius específics que es derivin de la memòria social. Es fixen també mecanismes per a evitar que les alteracions del planejament urbanístic no comportin la reducció del sòl destinat a habitatge amb protecció oficial.

La ponderació pública real de les necessitats d'habitatge i de l'observança de les directrius legals es garanteix mitjançant l'emissió d'informes del departament competent en matèria d'habitatge durant el procediment d'elaboració del planejament urbanístic, d'acord amb la legislació urbanística.

IV

El títol III, que regula els aspectes referits a la qualitat del parc d'habitatges, es distribueix en tres capítols. El capítol I defineix i regula el concepte de qualitat de l'habitatge, tot fent menció a les normes i les autoritzacions orientades a aconseguir el compliment de les condicions de

funcionalitat, seguretat, salubritat i sostenibilitat dels habitatges i promovent diverses accions orientades a la introducció de criteris de cohesió social, ambiental i d'eficiència ecològica en el procés d'edificació, conservació i rehabilitació del parc immobiliari. Entre els nous requeriments de qualitat que la llei planteja convé assenyalar que, a partir de la seva entrada en vigor, tots els habitatges de nova construcció han de complir les condicions d'accessibilitat i mobilitat interior a fi de facilitar l'accés i el desplaçament per l'interior a persones amb mobilitat reduïda sense haver de fer obres de difícil execució i cost elevat.

Amb la finalitat de garantir el desenvolupament eficient d'aquests plantejaments, la llei crea el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge com a òrgan consultiu de caràcter tècnic amb funcions d'assessorament i proposta a l'Administració de la Generalitat en les dites matèries i amb funcions eminentment tècniques de millora de la qualitat arquitectònica relacionada amb l'habitatge i els diversos elements materials que el componen.

La llei obre la possibilitat d'evitar la duplictat que ha existit fins avui entre la cèdula d'habitabilitat i la llicència de primera ocupació, que ha obligat els particulars a un absurd pelegrinatge entre administracions per a complir tots els requisits abans de poder ocupar un habitatge. En aquest sentit, es disposa que en els ajuntaments que ho determinin la llicència de primera ocupació porti implícit l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat.

El foment de la conservació i la rehabilitació dels habitatges s'estableix com una prioritat en les polítiques que impulsi la Generalitat, i el control periòdic de l'estat dels edificis com una mesura imprescindible per a impedir la degradació irreversible del parc. En aquest sentit, s'estableix un sistema de control per a avaluar el compliment de les condicions d'habitabilitat dels immobles al llarg de la vida útil d'aquests per mitjà de l'acreditació pertinent. Els ajuntaments poden aprovar ordenances reguladores complementàries de les condicions d'habitabilitat establertes per la Generalitat i dels instruments de revisió periòdica dels edificis.

En compliment del mandat contingut en la legislació urbanística, el capítol II regula el deure legal de conservació i rehabilitació tot determinant quins són els límits d'aquest deure en coherència amb la legislació urbanística vigent i fent previsió que els expedients de declaració de ruïna d'un immoble continguin un pronunciament respecte a si aquesta situació ha pogut o no derivar d'un incompliment previ del deure de conservació de la propietat. Es crida així l'atenció davant els procediments incoats de manera abusiva per propietaris que de manera mal intencionada eludeixen el compliment del deure de conservació per a aconseguir l'expulsió dels ocupants legals dels habitatges, als quals es reconeix el dret de real·lotjament o retorn amb caràcter general i el dret de participar en qualsevol procediment que els afecti.

En els casos en què donar compliment al deure de conservació i rehabilitació requereix l'expropiació o l'ocupació temporal d'un element comú o d'una part no substancial d'algun element privatiu en un edifici en règim de propietat horitzontal, es permet aquesta expropiació o ocupació

temporal, sempre amb justificació prèvia de la necessitat d'ocupació de l'espai corresponent i l'acreditació de la inexistència d'altres vies menys carregoses per als drets de propietat.

La Generalitat i els ens locals poden adoptar actes de declaració d'àrees específiques de conservació i rehabilitació, cosa que pot comportar la posada en marxa de diferents mesures d'actuació adaptades a les especificitats de l'àmbit. Destaca la possibilitat d'exigir un informe favorable del departament competent en matèria d'habitatge quan la propietat ha instat davant l'Administració de l'Estat l'enderroc d'immobles ocupats, com disposa la legislació d'arrendaments urbans. També mereix una menció especial la possibilitat de declarar l'obligació d'incorporar al mercat els immobles desocupats.

Amb caràcter general, les ordres d'execució són la mesura d'intervenció administrativa que ha de permetre dur a terme les actuacions necessàries per a garantir l'adequat estat de conservació de l'edifici. S'estableix que l'incompliment d'aquestes ordres pugui comportar, en especial, la inclusió de l'immoble en el Registre Municipal de Solars sense Edificar als efectes establerts per la legislació urbanística, i també l'execució subsidiària o la imposició de multes coercitives orientades a aconseguir el compliment de l'ordre, ja que no tenen caràcter sancionador.

Una novetat significativa de la llei són els convenis de rehabilitació, configurats com a mecanisme per a acordar amb els particulars el finiment de qualsevol procés iniciat per al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Amb aquests convenis ha d'ésser possible pactar un programa d'actuacions de conservació i rehabilitació, els ajuts econòmics de l'Administració quan siguin exigibles i la forma de recuperació d'aquests si es produeix una transmissió onerosa de l'immoble, la subjecció a tanteig i retracte o la destinació a habitatge amb protecció oficial de tota l'operació o una part d'aquesta.

Un cop exhaurides les vies de foment i les coercitives, la llei disposa que en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'Administració competent pugui acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació quan això comporti un risc per a la seguretat de les persones.

El capítol III dota les administracions actuants d'instruments per a aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament, en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatges, s'incorporin al mercat immobiliari per mitjà de tècniques de foment, però també de tècniques d'intervenció administrativa. Així mateix, regula la sobreocupació dels habitatges i l'infrahabitatge i posa les bases per a lluitar contra l'activitat empresarial i lucrativa de convertir il·legalment els habitatges en allotjaments turístics, precaris, sobreocupats i sotmesos a preus abusius.

V

La llei presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció.

Interessa esmentar especialment la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge que reconeix el títol IV. Es parteix del dret a la igualtat reconegut pels articles 14 i 9.2 de la Constitució i altres disposicions, entre les quals destaquen la Directiva 2000/78/CE del Consell, del 27 de novembre de 2000, relativa a l'establiment d'un marc general per a la igualtat de tractament en el treball i l'ocupació, i sobretot la Directiva 2000/43 CE del Consell, del 29 de juny de 2000, on s'estableix el principi d'igualtat de tracte de les persones independentment de llur origen racial o ètnic, que fa referència explícita a l'habitatge. Aquestes dues directives europees han estat objecte de transposició en els articles 27 a 43 de la Llei 62/2003, del 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social. Amb aquest enfocament, s'estableix l'adopció de mesures per a lluitar contra la discriminació, algunes de les quals són ja directament impulsades per la norma, com en el cas de la inversió de la càrrega de la prova, ja establerta, per exemple, per l'article 20 de la Llei de l'Estat 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.

També s'introdueixen criteris de transparència en el mercat immobiliari amb l'establiment dels requeriments a què s'han de subjectar les activitats dels diferents agents que intervenen en la promoció, construcció i transacció immobiliària, sols en allò que afecta directament els objectius i els procediments d'aquesta llei i sense pretendre, per tant, la regulació de professions titulades o no. Així, als efectes d'aquesta llei són agents immobiliaris les persones que es dediquen a prestar serveis relacionats amb la transacció i s'exigeix que l'exercici d'aquesta activitat se subjecti als mínims requisits que han de permetre que l'adquisició o el lloguer d'un habitatge deixi de produir-se en un context de desprotecció excessiu en comparació amb la compra o l'ús de qualssevol altres béns. A aquests efectes, es disposa la creació de registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge, registres que es configuren com a obligatoris o com a voluntaris segons els col·lectius a què afecten i han de funcionar com a garantia de responsabilitat davant els consumidors en tant que es potencien la seriositat i professionalitat en el sector.

Aquest títol també aborda els problemes de la freqüent manca d'informació als consumidors sobre allò de què se'ls fa oferta i publicitat i de la manca de requisits legals i lliurament de documentació en el moment de subscriure el contracte corresponent, ja que aquests problemes incideixen directament sobre les possibilitats d'èxit de les reclamacions que facin, sigui per a reclamar el compliment exacte d'allò pactat, sigui per a demanar la resolució del contracte per incompliment dels professionals.

VI

El títol V es dedica a la protecció pública de l'habitatge, que inclou tant les polítiques orientades a l'obtenció d'habitatge amb protecció oficial com altres actuacions susceptibles d'ésser protegides, regulades totes de manera més detallada pels plans d'habitatge, instruments de caràcter temporal que concreten les prioritats del Govern, sens perjudici de les adaptacions necessàries per a coordinar l'actuació pública catalana amb les mesures adoptades per l'Administració de l'Estat.

Entre les actuacions susceptibles d'ésser protegides destaquen les relatives a la mediació en l'àmbit del lloguer social per a potenciar l'aportació d'habitatges privats cap a aquest objectiu, la possibilitat de signar contractes de copropietat entre l'Administració i els particulars com a nova fórmula d'accés a l'habitatge i la introducció d'un dels instruments bàsics dels estats del benestar en matèria d'habitatge, com és l'ajut directe a les famílies per a fer front al cost de l'habitatge de lloguer, tot propiciant així la inserció social i evitant desnonaments socialment no acceptables.

En aquest títol s'introdueix l'objectiu d'aconseguir un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials a Catalunya en un termini de vint anys, amb l'establiment d'un fons de suport financer del Govern per als municipis que presentin majors dificultats per a aconseguir el dit objectiu i la implementació de figures de concertació i col·laboració amb altres municipis i entitats supramunicipals.

El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, tant pel que fa a la modalitat de compra com pel que fa a la de lloguer s'ha d'establir per reglament atenent a les diferents tipologies de relació entre el tipus d'ajuts percebuts, el caràcter públic o privat dels immobles o terrenys destinats a habitatge de protecció oficial i la naturalesa pública, social o privada dels promotors de l'habitatge de promoció oficial. En tot cas la qualificació pública d'un habitatge no pot ésser inferior a trenta anys. Així s'aprofundeix en la idea d'aconseguir, en paral·lel, un mercat lliure d'habitatges i un mercat d'habitatges amb protecció oficial, en el qual la possibilitat de patrimonialització de les plusvàlues resta configurada normativament per a garantir l'existència d'un parc immobiliari permanent a un preu assequible, al qual puguin accedir els sectors de la població exclosos del mercat lliure i que no estigui orientat a la inversió immobiliària sinó a garantir el dret a l'habitatge.

En aquesta línia, s'estableixen també les formes de transmissió i cessió dels habitatges amb protecció oficial amb una gran amplitud i flexibilitat. Destaca la referència a la possibilitat de transmetre els habitatges amb protecció oficial mitjançant la figura de la venda a carta de gràcia, regulada pel dret català com un instrument de promoció d'habitatges de tipus social. Pel que fa als habitatges construïts sobre sòls públics obtinguts per compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic, s'estableix la preferència de constituir-hi drets de superfície i no transmetre'n la propietat plena.

La llei regula el preu màxim de transmissió dels habitatges amb protecció oficial atenent a la finalitat que, si bé aquesta transmissió ha d'ésser possible, alhora ha d'estar desproveïda de temptacions especulatives. Per

aquest motiu s'introdueix una referència a les millores en els habitatges amb protecció oficial, inexistents fins ara en l'ordenament jurídic català, la finalitat de la qual és protegir els interessos dels transmissors i alhora evitar que, amb l'excusa de les dites millores, es desvirtui totalment el preu normativament taxat, característic dels habitatges amb protecció oficial.

Així mateix, es regula per primera vegada a Catalunya la prohibició de sobrepreu en les transmissions d'habitatges amb protecció oficial i, com a element important, es posa fi als problemes derivats de la contradictòria jurisprudència dictada per la Sala Civil del Tribunal Suprem respecte de la nul·litat o no de les clàusules contractuals que estableixin el sobrepreu en la transmissió d'habitatges amb protecció oficial. La nova regulació declara la nul·litat de ple dret de les estipulacions referides al sobrepreu, d'acord amb l'article 6.3 del Codi civil, sens perjudici que aquesta actuació pugui, a més, constituir una infracció administrativa. La mateixa previsió es fa per al cas de sobrepreu en la renda de lloguer, en la línia del que ja estableix l'apartat cinquè de la disposició addicional de la Llei d'arrendaments urbans.

La llei s'ocupa de l'adjudicació del parc d'habitatges amb protecció oficial, tot superant l'absència en l'ordenament jurídic català d'una regulació amb rang de llei d'aspectes tan significatius per als drets de la ciutadania. Se cerca corregir diverses disfuncions detectades en el funcionament del sistema fins ara vigent ampliant l'abast del control públic sobre l'adjudicació de l'habitatge amb protecció oficial –incloent-hi les promocions a iniciativa pública i privada– i s'estableixen paràmetres per als futurs reglaments de desenvolupament, amb l'objectiu de racionalitzar el sistema dotant-lo de la necessària transparència en benefici de tota la ciutadania de Catalunya.

La regulació s'articula mitjançant el disseny del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial i els procediments d'adjudicació. El Registre té la funció de proporcionar informació, afavorir la transparència i ajudar en l'adequada adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. Els ajuntaments poden establir registres propis i, per als que no ho facin, la Generalitat, subsidiàriament, n'establirà un de general. Les administracions locals supramunicipals poden crear i gestionar registres d'habitatges de protecció oficial per a donar servei a municipis que no puguin o no vulguin crear el seu propi registre. Es parteix de la constatació que l'existència d'habitatge suficient amb protecció oficial, distribuït sobre el territori de manera equilibrada i adequadament adjudicat és un interès supralocal. Per això, es tracta de la creació de registres municipals o supramunicipals que s'agreguin al que estableixi la Generalitat, en els quals cal inscriure's per a poder optar a un habitatge amb protecció oficial per qualsevol títol. Els ciutadans que ho sol·licitin i compleixin els requisits legals han d'ésser inscrits en els registres municipals o de la Generalitat, tot i que l'adjudicació efectiva d'un habitatge amb protecció oficial depèn, en última instància, de l'aplicació dels mecanismes de selecció dissenyats per la llei i en cada promoció concreta. Fora del sistema d'adjudicació mitjançant el Registre resten només els casos en què els sol·licitants no compleixen els requisits d'ingressos mínims o no tenen capacitat d'obrar per a optar a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, situacions que s'han de vehicular

mitjançant els serveis socials i els habitatges amb protecció oficial que, fora del parc assignat mitjançant el Registre, siguin establerts per a situacions de necessitat.

Els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es desenvolupen fent ús de les dades contingudes en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. D'aquesta manera, els habitatges resultants d'una promoció a iniciativa pública han d'ésser adjudicats per l'Administració promotora respectant el procediment i els criteris establerts per la llei, la qual cosa ha de permetre posar fi a la dispersió fins avui existent, que fomenta l'opacitat. La regulació es fonamenta en un elevat nivell de publicitat, concurrència pública i transparència gràcies a l'ús de les dades ofertes pel Registre. Pel que fa als criteris i al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, la regulació estableix una distinció entre els contingents especials i el contingent general. Formen part dels primers les reserves d'habitatges en les promocions públiques per a necessitats específiques de certs grups vulnerables, mereixedors d'accions positives en els termes que estableixen l'article 42.2 de l'Estatut d'autonomia, l'article 9.2 de la Constitució i aquesta llei. Els percentatges d'habitatges destinats a cada contingent especial es formulen com un mínim específic només en el cas de persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb el que ja estableix la legislació específica. En el cas d'altres contingents, és l'acord d'inici del procediment d'adjudicació el que estableix la necessitat de fer-ho i com, sempre que no es redueixi el percentatge global del 10% respecte del total d'habitatges de la promoció. Aquesta flexibilitat ha de permetre adequar l'oferta en general i, de nou, respectar les apreciacions i necessitats locals en cada cas.

La regulació, a més, afronta un altre aspecte delicat sobre el qual el Síndic de Greuges ha cridat l'atenció, que és el referent a la tensió entre l'exigència d'empadronament en un municipi concret i la lliure circulació dels ciutadans, exigència que provoca, a més, greuges en determinats col·lectius de persones. La solució que es dóna és equilibrada i respectuosa amb el nivell local, ja que, d'una banda, per a la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial és suficient tenir la residència i trobar-se empadronat a Catalunya, sense demanar cap termini, i d'altra banda, per a poder optar a un habitatge amb protecció oficial en una promoció específica en un municipi concret no caldrà estar empadronat sempre i en tot cas en aquest municipi, llevat que l'Administració promotora decideixi introduir aquest requisit expressament, cosa que pot fer sense superar un determinat percentatge d'habitatges i sense exigir més de tres anys d'antiguitat per als sol·licitants d'habitatge de lloguer, justificant la raó de la dita reserva. La norma introdueix un mecanisme que flexibilitza el conjunt i alhora garanteix la compensació de l'oferta d'habitatge de protecció oficial entre municipis, remetent al Pla territorial sectorial d'habitatge la concreció, si s'escau, d'una reserva màxima pel que fa a persones empadronades.

Pel que fa al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, es distingeix entre els habitatges dels contingents especials, on se cerca tenir

en compte les circumstàncies específiques dels sol·licitants, i els habitatges dels contingents generals, on el sistema és sempre el sorteig. Pel que fa als primers, no es regula en detall el barem de puntuació, tasca de caire eminentment reglamentari, però no es renuncia a establir l'arquitectura legal mínima d'aquest, en connexió amb els principis constitucionals i les finalitats legals descrites. En tots dos casos, amb barem de puntuació o amb pur sorteig, es considera que els sistemes de selecció han de garantir la diversitat social a fi d'evitar la segregació urbana.

Les promocions d'habitatge amb protecció oficial a iniciativa privada han d'ésser atribuïdes per l'entitat promotora, sens perjudici que aquesta pugui sol·licitar que l'agent adjudicador sigui l'Administració. En el cas dels habitatges construïts en sòls la qualificació urbanística dels quals imposa la destinació a habitatge amb protecció oficial, l'adjudicació s'ha de fer respectant els preceptes establerts per als contingents generals en les promocions a iniciativa pública. La resta de promocions privades s'han d'adjudicar de manera lliure però amb una supervisió pública que garanteix els principis inspiradors del sistema. La llei estableix un règim molt semblant, encara que amb necessaris matisos, per al cas de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial promogudes per cooperatives d'habitatges, en què l'adjudicació s'ha d'adequar a les seves especificitats, o per entitats sense ànim de lucre la naturalesa de les quals determini que els habitatges hagin d'ésser assignats als socis o partícips. Aquí la necessitat de publicitat i transparència s'articula amb referència a la captació de nous socis per a les entitats de nova constitució i, per al cas de fases o promocions d'entitats ja existents amb llistes de preinscripcions, la disposició transitòria esmenta la possibilitat que la cooperativa comuniqui les preinscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial per a llur inscripció. L'adjudicació final dels habitatges, en aquests casos, resta limitada als socis ja inscrits inicialment.

El capítol IV es dedica als drets d'adquisició preferent de les administracions públiques catalanes amb relació als habitatges amb protecció oficial i a les garanties establertes per al correcte exercici dels dits drets. Amb aquesta finalitat, la llei regula de manera innovadora els drets d'adquisició preferent i retracte en les segones transmissions i les successives, tot explicitant que la contraprestació que ha d'abonar l'Administració no pot superar el preu màxim normativament establert. I, atès que la finalitat última del sistema és evitar transmissions fraudulentas i permetre recuperar i ampliar el parc d'habitatge amb protecció oficial per a fer front a les necessitats existents, la nova regulació admet la possibilitat que l'Administració exerceixi els drets en benefici de tercers, ja sigui un ens instrumental, una entitat sense ànim de lucre dedicada a l'allotjament social o una persona inscrita en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. També s'explicita que la subjecció als drets d'adquisició preferent i de retracte es manté al llarg de tot el termini de qualificació de l'habitatge com a protegit. Finalment, en relació amb les persones ocupants dels habitatges protegits, el capítol V estableix l'especificitat del desnonament administratiu com a instrument eficient d'actuació davant determinades conductes anòmales.

VII

El règim sancionador és objecte de regulació en el títol VI, que estableix que, amb caràcter general, les funcions inspectores de l'Administració s'han de poder dur a terme amb garanties i reconeix el valor probatori de l'actuació dels agents dedicats a aquesta funció, que han de poder tenir accés als immobles per a fer les actuacions que els corresponen.

Les mesures sancionadores aplicables no es redueixen a la tradicional multa, sinó que també inclouen la possibilitat de clausurar un immoble, inhabilitar els infractors o suspendre la inscripció dels agents immobiliaris en el registre creat a aquest efecte. A més, es regula la possibilitat d'adoptar mesures provisionals que permetin assegurar l'eficàcia de la resolució final de l'expedient sancionador.

Les infraccions es classifiquen en molt greus, greus i lleus, i per a cadascun d'aquests graus s'estableix una llista de conductes que han de permetre aconseguir un major rigor en l'actuació dels particulars en matèria d'habitatge.

VIII

La llei dedica una atenció especial a la col·laboració necessària de professionals de notaries i registres de la propietat, en desenvolupament de llurs funcions públiques i en garantia de l'exercici correcte dels drets i les obligacions establerts per la llei.

Per a facilitar la tasca d'aquestes persones, el títol VII relaciona els supòsits en què és especialment necessari llur coneixement i control per a evitar que es produeixin transmissions o cessions d'ús que no respectin els preceptes legals i es facin al marge del control administratiu establert en defensa de l'interès general.

Entre les disposicions addicionals, cal destacar la relativa a la necessitat que l'Estat adopti mesures que contribueixin a complir millor els objectius i les finalitats de la llei; mesures que van des de la regulació de l'activitat professional dels agents vinculats amb l'habitatge fins a aspectes de fiscalitat, que es consideren necessaris per a potenciar el paper de l'habitatge amb protecció oficial i la rehabilitació dels habitatges, i també la plena assumpció per aquesta llei, en el seu àmbit específic d'aplicació, de les mesures de foment de les cooperatives a què fan referència tant la seva legislació específica com altres disposicions, d'acord amb el mandat d'adequació legislativa i de foment de les dites societats que estableixen l'article 129.2 de la Constitució i l'article 124 de l'Estatut d'autonomia. Així mateix, es compromet la creació d'un observatori de l'hàbitat i la segregació urbana com a espai d'anàlisi i valoració de la realitat social i econòmica en matèria d'habitatge.

Les disposicions transitòries incideixen en qüestions com els lindars de sobreocupació aplicables mentre no hi hagi un desenvolupament reglamentari específic, el règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial ja qualificats, les especificitats en les promocions de cooperatives o les normes transitòries aplicables al procediment sancionador.

Títol preliminar. Disposicions generals

ARTICLE 1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta llei és regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. Amb vista a regular aquest dret constitucional i estatutari, i amb l'objecte de garantir-ne una major efectivitat, aquesta llei:

- a) Estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents públics, privats i socials implicats en el sector de l'habitatge i assigna competències en aquesta matèria.
- b) Defineix les polítiques d'habitatge i els instruments de planificació i programació per a aplicar-les.
- c) Fixa els paràmetres de qualitat i d'accessibilitat dels habitatges i les mesures per a garantir-ne el bon ús, la conservació i la rehabilitació.
- d) Estableix mesures per a assegurar la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges i la transparència del mercat immobiliari.
- e) Defineix, amb referència a la matèria objecte d'aquesta llei, els drets, els deures i els criteris que han d'ésser respectats en l'exercici de les activitats de promoció, construcció, transacció i administració d'habitatges.
- f) Estableix el règim jurídic i les condicions d'adjudicació, gestió i control dels habitatges amb protecció oficial, tant privats com públics, i en regula la provisió i altres actuacions susceptibles de protecció.
- g) Estableix mesures d'intervenció administrativa i el règim sancionador.

ARTICLE 2. FINALITATS

Les finalitats d'aquesta llei són:

- a) Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.
- b) Establir criteris per a assegurar la coherència de les actuacions públiques i privades de promoció i rehabilitació d'habitatges amb les polítiques públiques de desenvolupament econòmic, social i urbanístic.
- c) Garantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixen els requisits de qualitat pertinents, fixar els criteris per a establir els requisits que han de complir les edificacions amb ús residencial amb relació a la cohesió social i al respecte al medi ambient i vetllar perquè l'entorn urbà en què s'integren sigui digne i adequat.
- d) Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma i la renovació del parc d'habitatges.
- e) Protegir els drets dels consumidors i usuaris d'habitatges fixant les regles que han de complir els agents que intervenen en la promoció, l'edificació, el manteniment, la reforma i la rehabilitació dels habitatges i dels edificis i establint les normes a què s'han de sotmetre les parts en les relacions jurídiques de transmissió, ús i tinença dels habitatges.

f) Promoure l'eradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge, per mitjà de l'establiment de mesures d'acció positiva en favor de col·lectius vulnerables i de la penalització de conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge.

g) Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, en l'accés al mercat de l'habitatge.

h) Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i prevenir fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena.

i) Delimitar el contingut de la funció social de la propietat dels habitatges i identificar i corregir les situacions d'incompliment d'aquesta funció social.

j) Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges.

ARTICLE 3. DEFINICIONS

Als efectes del que disposa aquesta llei, s'entén per:

a) *Habitatge*: tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desenvolupi i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.

b) *Habitatge principal*: l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.

c) *Habitatge secundari o de segona residència*: l'habitatge emprat de manera intermitent o en estades temporals.

d) *Habitatge buit*: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquests efectes, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

e) *Habitatge sobreocupat*: l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les

condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

f) *Infrahabitatge*: l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.

g) *Rehabilitació*: el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica.

h) *Gran rehabilitació*: el conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes o constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.

i) *Habitatge d'inserció*: l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.

j) *Habitatge dotacional públic*: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

k) *Masoveria urbana*: el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.

l) *Habitatge d'ús turístic*: l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari.

m) *Sense llar*: la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i que pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer.

n) *Cohesió social*, des de la perspectiva de l'habitatge: el conjunt de condicions constructives i d'atribució dels habitatges que permeten la diversitat social sobre el territori, mitjançant l'existència d'un parc d'habitatges a preu assequible suficient per a tots els segments de població i la fixació de criteris d'adjudicació dels habitatges protegits que evitin la segregació espacial. La cohesió social comporta la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la barreja dels habitatges amb protecció oficial amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana. Si l'habitatge és en un nucli de població, és també condició de cohesió social que tingui un entorn urbanitzat, accessible a tothom, independentment de la diversitat de capacitats funcionals, i equipat, en els termes i amb les condicions que estableixen la legislació i la planificació territorials i urbanístiques. Aquest entorn ha de fer possible la mobilitat, les relacions socials i laborals i l'accés als serveis bàsics per a garantir l'efectivitat dels drets i deures constitucionals i estatutaris.

o) *Sostenibilitat* : el conjunt de condicions que faciliten l'ús eficient de materials en l'edificació; l'estalvi; l'ús eficient de les energies i els recursos; la minimització i la gestió dels residus domèstics i de les emissions, i, en general, totes les mesures orientades a l'ecoeficiència dels habitatges, els edificis d'habitatges, les estances i els espais comuns que els integren i les seves instal·lacions.

ARTICLE 4. SERVEI D'INTERÈS GENERAL

1. El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

2. Als efectes de l'homologació amb la normativa europea en matèria d'habitatge, tenen la condició d'*habitatges socials* els habitatges que aquesta llei defineix com a destinats a polítiques socials, tant si són resultat de processos de nova construcció o de rehabilitació com si s'obtenen en virtut de programes socials de mediació i cessió.

ARTICLE 5. COMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL

1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.

2. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:

a) Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagi garantit, si en demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.

b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada.

c) L'habitatge estigui sobreocupat.

d) No es destini, si és un habitatge amb protecció oficial, a residència habitual i permanent dels propietaris.

3. Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III , i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

4. El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.

ARTICLE 6. ACCIÓ PÚBLICA

Tots els ciutadans, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació en matèria d'habitatge i de les disposicions i les mesures establertes pel planejament urbanístic referides a l'habitatge.

Títol I. De les competències en matèria d'habitatge

ARTICLE 7. COMPETÈNCIES DE LA GENERALITAT

1. L'Administració de la Generalitat ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge. Amb aquesta finalitat, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

2. L'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències pròpies en aquest àmbit, fomenta l'acció dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, subroga l'exercici de les facultats corresponents d'acord amb el que estableix la legislació de règim local. Tot això ho fa sens perjudici de les competències que aquesta llei reconeix a altres departaments de la Generalitat.

3. L'exercici proporcionat de les competències en matèria d'habitatge exigeix que la participació dels ens locals sigui suficient i que llurs interessos en els processos de presa de decisions es ponderin d'una manera objectiva i acurada.

ARTICLE 8. COMPETÈNCIES LOCALS

1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar

actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.

4. Els ens locals la dimensió dels quals dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció poden encarregar a un altre ens local o al departament competent en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei de l'Estat 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

ARTICLE 9. EL CONSELL ASSESSOR DE L'HABITATGE

1. El Consell Assessor de l'Habitatge és l'organisme consultiu i assessor de la Generalitat en matèria d'habitatge. És adscrit al departament competent en matèria d'habitatge. Li corresponen les funcions següents:

a) Fer propostes i suggeriments sobre qualsevol assumpte en matèria d'habitatge.

b) Elaborar els informes i els dictàmens que li sol·liciti el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge sobre els instruments de planificació i programació i sobre els projectes de llei i els projectes de plans en matèria d'habitatge.

c) Les que li atribueixi la normativa d'habitatge.

2. Als efectes del que estableix l'article 64 de la Llei 13/1989, del 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, els projectes de disposició general en matèria d'habitatge s'han de sotmetre a informació pública o a audiència del Consell Assessor de l'Habitatge.

3. El Govern, a proposta del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, ha de determinar la composició i el funcionament del Consell Assessor de l'Habitatge .

4. En el Consell Assessor de l'Habitatge hi han d'estar representats: l'Administració de la Generalitat i l'Administració local; els consumidors i usuaris; el Consell Nacional de la Joventut de Catalunya; els agents socials sindicals i empresarials; les associacions de veïns; els col·lectius professionals d'arquitectes, aparelladors i enginyers industrials, entre altres; els col·lectius empresarials vinculats a la construcció i la promoció

d'habitatges i els agents vinculats al sector de l'habitatge; les associacions de promotors públics d'habitatges; la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya; les organitzacions sense ànim de lucre que es dediquin principalment a la promoció del dret a l'habitatge de col·lectius desfavorits.

5. En la composició del Consell Assessor de l'Habitatge s'ha de tendir a la paritat de gènere.

6 El president o presidenta del Consell Assessor de l'Habitatge és el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

Títol II. De la planificació territorial i la programació en matèria d'habitatge

Capítol I. Disposicions generals

ARTICLE 10. CONCEPTE

1. La planificació i la programació d'habitatge s'orienten a la determinació dels continguts socials de l'ús residencial del sòl en el marc del planejament territorial general i parcial, identificant i preservant els interessos generals relacionats amb l'habitatge i cercant el desenvolupament sostenible econòmic, ambiental i social, per a corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori i per a millorar la qualitat de vida del conjunt de la població.

2. La planificació i la programació d'habitatge poden ésser elaborades per l'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o pels ens locals, que les han de concertar prèviament amb el dit departament.

ARTICLE 11. INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ I PROGRAMACIÓ D'HABITATGE

1. Els instruments de planificació i programació d'habitatge han de concretar, dins de l'àmbit que els correspongui, l'aplicació de l'objecte i les finalitats d'aquesta llei, establint directrius, objectius temporals, propostes operatives, indicadors de control, límits de sostenibilitat, recomanacions i normes d'aplicació directa.

2. Els instruments de planificació i programació d'habitatge són els següents:

a) El Pla territorial sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament parcial.

b) Els programes supralocals d'habitatge.

c) Els plans locals d'habitatge.

3. Si no es compleix el que estableixen els plans i els programes a què fa referència l'apartat 2, el conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs d'acord amb la legislació local aplicable, els pot subrogar, adoptant les mesures necessàries per al compliment de l'obligació, en substitució dels ens locals. Si s'incompleix l'aplicació d'actuacions urbanístiques, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'instar el departament competent en matèria urbanística perquè els subrogui.

ARTICLE 12. EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

1. El Pla territorial sectorial d'habitatge constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques que estableix aquesta llei. Aquest pla ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya, ha d'ésser coherent amb els plans territorials parcials i els plans directores territorials per a facilitar-ne el compliment i ha de justificar expressament el seu grau d'adequació.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de contenir una estimació de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en matèria d'habitatge. En aquest sentit, aquest pla ha d'incloure, entre d'altres, les dades següents:

a) La quantificació del sòl residencial en què es poden fer nous desenvolupaments.

b) La quantificació del sòl residencial creat els darrers deu anys.

c) La quantificació, identificació de la tipologia i determinació de la situació sobre el territori dels habitatges amb protecció oficial.

d) La quantificació de les diverses modalitats d'ús dels habitatges (principal, secundari i buit) i de les respectives evolucions previsibles.

e) La quantificació dels sòls i els edificis d'administracions o empreses públiques desocupats que es poden destinar a habitatge vinculat a polítiques d'habitatge social.

f) L'anàlisi de les dades demogràfiques bàsiques relacionades amb l'habitatge, especialment amb relació als col·lectius vulnerables, que inclouen els joves majors d'edat empadronats amb els pares, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants i els sense llar, i també, singularment, amb relació a la prevenció de la segregació espacial de la població amb discapacitats.

g) L'anàlisi de les dades sobre l'estat del parc edificat i de les necessitats de manteniment, millorament o substitució, amb una atenció especial per les situacions i els processos d'infrahabitatge.

3. Amb relació a les dades a què fa referència l'apartat 2, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'incloure, entre d'altres, les previsions següents:

a) Les necessitats de sostre dels diversos tipus d'habitatge destinats a polítiques socials.

b) Les necessitats de sostre d'habitatge amb protecció oficial.

c) Les necessitats d'habitatge dotacional públic.

d) Els criteris per a fer el seguiment en l'aplicació del Pla i per a modificar-lo i revisar-lo.

4. En garantia d'interessos supralocals, a més de les reserves de sòl que la legislació urbanística estableix com a mínimes, el Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir reserves de sòl més àmplies destinades als habitatges a què fa referència l'apartat 3.b, en l'àmbit d'un o més municipis, i pot incidir en llur repartiment entre aquests, d'una manera equilibrada i no segregada, d'acord amb els ajuntaments afectats.

5. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'elaborar el Pla territorial sectorial d'habitatge amb la col·laboració dels altres departaments de la Generalitat amb competències relacionades, especialment del

departament competent en matèria de política territorial, el qual ha d'emetre un informe preceptiu. El procediment d'elaboració ha de comptar amb la participació de la ciutadania i els ens locals perquè es puguin conèixer i ponderar els interessos privats i públics relacionats. L'aprovació inicial i la provisional són competència del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge. Correspon al Govern, un cop escoltat el Consell Assessor de l'Habitatge i rebut el dictamen del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, aprovar el Pla i donar-ne compte al Parlament.

6. El Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir determinacions perquè siguin executades directament o desenvolupades per mitjà de planejament urbanístic.

7. El Pla territorial sectorial d'habitatge es pot concretar i desenvolupar parcialment mitjançant plans específics, d'acord amb el que determini el mateix pla.

8. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica, en forma de memòria econòmica, que asseguri i concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla territorial sectorial d'habitatge.

ARTICLE 13. ELS PROGRAMES SUPRALOCALS ESPECÍFICS D'HABITATGE

1. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge pot programar actuacions en matèria de gestió residencial del sòl i d'habitatge que afectin interessos supralocals, conjuntament amb el departament competent en matèria de política territorial, si no s'ha aprovat el Pla territorial sectorial d'habitatge i no hi ha un acord local previ mitjançant un pla local d'habitatge, regulat per l'article 14, o un programa d'actuació urbanística municipal, un pla urbanístic plurimunicipal o un pla director urbanístic, regulats per la legislació urbanística. Les operacions s'han de programar per a un temps determinat. Els dits departaments han de procurar formalitzar convenis amb els ens locals corresponents.

2. L'Administració de la Generalitat pot adquirir terrenys, en qualsevol classe de sòl, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística.

3. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica, en forma de memòria econòmica, que asseguri i concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i per atendre els requeriments amb càrrega econòmica que determinin els programes supralocals específics d'habitatge.

ARTICLE 14. ELS PLANS LOCALS D'HABITATGE

1. Si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable, els ajuntaments, per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat que comportin que aquesta aporti recursos econòmics, han d'aprovar un pla local d'habitatge. En el cas dels municipis de menys de tres mil habitants, és suficient un pla local d'habitatge simplificat amb el contingut que estableix l'apartat 11.

2. Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatges amb l'Administració de la Generalitat.
3. Els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:
 - a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
 - b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.
 - c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.
4. Els plans locals d'habitatge tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.
5. En l'apartat d'anàlisi i diagnosi, els plans locals d'habitatge han de contenir:
 - a) L'anàlisi i les previsions demogràfiques i la diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població, amb la identificació dels segments de població amb dificultats d'accés o precarietat en la tinença, i l'anàlisi de la situació dels sense llar.
 - b) L'anàlisi del mercat d'habitatge, amb l'estudi de l'evolució i les tendències de la construcció d'habitatges al municipi i dels preus de mercat en les modalitats de compra de primera mà, compra de segona mà i lloguer, i la diagnosi de la població que resta exclosa del mercat per raó dels seus ingressos.
 - c) L'anàlisi del planejament urbanístic i del seu potencial d'oferta d'habitatges, amb la determinació de la quantitat, les modalitats, el règim d'accés i la iniciativa pública o privada de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció oficial, i de sòl qualificat o reservat destinat al sistema d'habitatge dotacional que estableix la legislació urbanística; i la diagnosi del grau de cobertura de les necessitats d'habitatge de la població.
 - d) L'anàlisi del parc d'habitatges, la diagnosi de les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmala dels habitatges, i la diagnosi dels edificis d'habitatges i dels habitatges que no compleixen les condicions de qualitat que estableix aquesta llei.
 - e) L'anàlisi del potencial d'habitatges dirigits a polítiques socials, en el cas dels municipis subjectes al mandat de solidaritat urbana que estableix l'article 73.
 - f) L'anàlisi dels recursos i dels instruments municipals que es fan servir per a dur a terme les polítiques d'habitatge, i la diagnosi de la necessitat de millorar-los o ampliar-los.
6. En l'apartat d'objectius i de programes i estratègies d'actuació, els plans locals d'habitatge han d'incloure:
 - a) Les línies d'actuació vinculades a la utilització dels instruments de política de sòl i habitatge que estableix la legislació urbanística, amb una referència especial a la concreció o l'augment de les reserves per a habitatge protegit, la qualificació o la reserva de terrenys destinats al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals; a la utilització dels instruments d'intervenció sobre l'edificació i l'ús del sòl, i a la utilització i la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge.

b) Les línies d'actuació no vinculades a la política de sòl però sí a la qualitat del parc construït i a la rehabilitació, la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges, incloent-hi la definició de les possibles àrees de conservació i rehabilitació a les quals fa referència l'article 36.

c) La definició de les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència l'article 15.

d) Els ajuts adreçats a grups de població amb dificultats d'allotjament especials per a lluitar contra l'exclusió social.

e) La definició i la programació de les actuacions concretes que s'han de dur a terme en els sis anys de vigència del pla, que ha d'establir les característiques tècniques i econòmiques, els beneficiaris, els agents gestors i la programació temporal.

f) Les previsions de quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb la tipologia que estableix l'article 74 per a l'acompliment quinquennal del mandat de solidaritat urbana, en el cas dels municipis que hi estiguin subjectes, i la justificació de la coherència amb relació a l'objectiu final de l'article 73.1.

7. En l'apartat d'avaluació economicofinancera, els plans locals d'habitatge han d'establir els mecanismes següents:

a) Els que permetin articular la gestió del pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic, s'han de proposar els compromisos financers que requereixen un concert amb l'Administració de la Generalitat.

b) Els de seguiment i avaluació del desplegament del pla i els d'establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

8. Si hi ha la memòria social que regulen la legislació urbanística i l'article 20, el pla local d'habitatge hi ha d'ésser coherent.

9. La tramitació i l'aprovació dels plans locals d'habitatge s'han d'ajustar al que la legislació de règim local estableix respecte als règims de funcionament i d'adopció d'acords. La tramitació ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. L'aprovació correspon al ple de l'ajuntament.

10. Per a concertar polítiques d'habitatge amb el Govern, l'ajuntament ha de comunicar l'acord d'aprovació del pla local d'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge i li n'ha de trametre un exemplar. El dit departament pot requerir a l'ajuntament, de manera motivada, que amplii la documentació aportada o que modifiqui el pla atenent el compliment de la legalitat, les disponibilitats pressupostàries i la protecció d'interessos supralocals.

11. Els municipis de menys de tres mil habitants poden complir la finalitat a què fa referència l'apartat 1 aprovant un pla local d'habitatge simplificat, en el qual s'han d'analitzar i diagnosticar les necessitats d'habitatge de la població, especialment les dels col·lectius amb dificultat d'accés, i s'han de proposar els objectius i les línies d'actuació per a atendre-les, tenint en compte els instruments que estableix la legislació urbanística i els ajuts i els altres instruments que estableix aquesta llei.

12. Els ajuntaments, per a coordinar les polítiques d'habitatge, poden formular plans locals d'habitatge d'abast supramunicipal, que han de complir les directrius següents:

a) La formulació d'un pla local d'habitatge supramunicipal requereix l'acord unànim dels ajuntaments interessats. L'acord de formulació ha de determinar l'organisme que l'ha de redactar i les condicions que en regulen la redacció.

b) Les determinacions d'un pla local d'habitatge supramunicipal han de respectar les competències i les atribucions pròpies dels ens locals, d'acord amb les legislacions sectorials i de règim local.

c) La tramitació d'un pla local d'habitatge supramunicipal s'ha d'adequar al que estableix l'apartat 9. L'aprovació requereix l'acord unànim dels ajuntaments afectats.

13. El Govern ha d'establir una línia de finançament específica per a atendre situacions de dificultat justificada amb relació a l'elaboració dels plans locals d'habitatge i ha de fomentar la redacció de plans supramunicipals.

ARTICLE 15. DECLARACIÓ D'ÀREES SUBJECTES ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE AMB RELACIÓ ALS OBJECTIUS D'HABITATGE

1. Els municipis, per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatiu, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels dits edificis o habitatges.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge, en funció de la importància de l'activitat immobiliària o de necessitats socials especials, pot proposar una delimitació d'àrees de tanteig i retracte per a les finalitats a què fa referència l'apartat 1 o pot delimitar-les directament, d'acord amb els municipis afectats.

3. Per a definir les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, el municipi, o el Pla territorial sectorial d'habitatge, n'ha de justificar adequadament les raons. Els plans locals d'habitatge poden contenir la definició de les dites àrees.

4. L'exercici dels drets de tanteig i retracte pot ésser exercit per l'Administració pública sia per compte propi, sia a favor dels promotors a què fa referència l'article 51, sia a favor dels subjectes a què fa referència l'article 87.3.

5. L'Administració, si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin

que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi. Aquestes condicions poden consistir a exigir que una part de l'immoble es destini a habitatges amb protecció oficial o vinculats a polítiques socials, més enllà dels percentatges màxims de reserva que estableixen l'article 17 i el Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

6. En les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment.

7. Si els ens locals afectats no actuen, el departament competent en matèria d'habitatge ha de subrogar les tasques municipals a què fa referència aquest article, sens perjudici que altres departaments i organismes de la Generalitat competents en matèria d'urbanisme i política de sòl, en funció dels plans i programes d'actuació corresponents, assumeixin també, en tot o en part, les accions empreses. Els immobles obtinguts per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge.

8. La delimitació de les àrees, les garanties i el procediment s'han de regir pel que estableix la legislació urbanística general, sens perjudici, si convé, de la possibilitat d'establir una única pròrroga, per un màxim de sis anys, en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte que estableixi la dita legislació, si les circumstàncies, que s'han d'acreditar en l'expedient, ho aconsellen.

9. Si la delimitació de l'àrea subjecta als drets de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal, no cal que constin en l'expedient la relació de les finques afectades i de llurs propietaris ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats.

Capítol II. L'habitatge en el planejament urbanístic

ARTICLE 16. DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC RESPECTE ALS HABITATGES

1. El planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge.

2. En la qualificació del sòl com a residencial s'han d'aplicar els principis de respecte al medi ambient, els de mobilitat sostenible que estableix la Llei 9/2003, del 13 de juny, de la mobilitat, i els d'integració de l'habitatge en l'entorn, per a la qual cosa s'han de complir les directrius següents:

a) L'elecció dels emplaçaments i l'ordenació han de tenir en compte les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i en el manteniment dels habitatges.

b) La fixació de les condicions d'edificació s'ha de fonamentar en els tipus d'habitatge que la nova ordenació prevegi.

c) Les parcel·les edificables s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà i s'ha d'evitar que l'ordenació generi dispersió en el territori i exclusió social.

d) S'ha de vetllar per garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social i per assegurar en cada nucli la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge.

e) L'ordenació, com a criteri general, ha de procurar evitar que els àmbits o sectors residencials que es desenvolupin es configuren com a urbanitzacions amb elements que les tanquin.

ARTICLE 17. LA DESTINACIÓ DEL SÒL A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. Correspon als plans urbanístics establir la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl, d'acord amb el que estableixen l'article 6 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, i la resta de la legislació urbanística.

2. La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial que estableix la legislació urbanística, com a regla general, ha d'ésser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme, s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria social d'habitatge del pla urbanístic corresponent o en un document equivalent, se n'han d'explicitar les raons i s'ha d'acreditar que no hi ha una concentració excessiva d'habitatge amb protecció oficial i que no es genera segregació espacial. S'ha de procurar que l'habitatge amb protecció oficial es barregi amb el lliure i que ambdós tipus d'habitatge coexisteixin en el territori.

3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb real·lotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.

4. El Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb les necessitats detectades, i atès l'escàs potencial de creixement en sòl urbanitzable o en sòl urbà no consolidat, ha d'establir àmbits territorials concrets, municipals o supramunicipals, en els quals s'hagi de qualificar sòl urbà consolidat amb destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, i ha d'establir els criteris quantitius per a determinar la reserva sobre el sostre destinada a habitatges amb protecció oficial, per a qualsevol règim de sol.

5. Les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de les reserves que s'hagin de fer sobre el sostre de nova implantació, han de garantir i justificar que, en el conjunt del pla, no es redueix el total de sostre qualificat anteriorment destinat a habitatge amb protecció oficial que resulta de l'aplicació de les reserves que, amb aquesta finalitat, estableix la

legislació urbanística, llevat que es justifiqui adequadament que s'han produït canvis estructurals en la demanda d'habitatge que permetin reconsiderar les qualificacions amb aquesta destinació. En tot cas, aquest darrer supòsit té caràcter excepcional i sempre s'ha de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats.

6. Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general que afectin la qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública o d'habitatge objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible tenen caràcter excepcional i s'han de justificar adequadament prenent com a base els canvis estructurals en la demanda d'habitatge o la creació de sistemes urbanístics de titularitat pública. En tot cas, aquestes modificacions han de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial.

7. Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

8. Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.c poden optar a l'alienació de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant concursos restringits.

ARTICLE 18. ELS HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

1. El planejament urbanístic general ha de qualificar terrenys i ha de preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix la legislació urbanística, per a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.

2. El sistema d'habitatge dotacional públic requereix que la titularitat del sòl sigui pública. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ésser titulars de sòls qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic.

3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'habitatge dotacional públic per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per a construir i explotar els habitatges dotacionals per un termini de cinquanta anys. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema d'habitatge dotacional públic, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques

per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'habitatge dotacional públic per a construir i explotar habitatges dotacionals.

5. Els habitatges dotacionals públics es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

6. L'administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

ARTICLE 19. ÚS TURÍSTIC DELS HABITATGES

1. Per a destinar un habitatge a ús turístic, d'acord amb la definició de l'article 3./, s'ha de disposar preceptivament de la llicència municipal d'activitat corresponent a l'ús pretès i de qualsevol altra autorització sectorial que sigui exigible. La manca d'autorització dóna lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals, aquesta llei o la normativa sectorial corresponent.

2. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges per a ús turístic. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè els habitatges per a ús turístic tinguin les autoritzacions corresponents.

ARTICLE 20. LA MEMÒRIA SOCIAL

1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix. Si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat a què fa referència l'article 14.

ARTICLE 21. INFORME PRECEPTIU DEL DEPARTAMENT COMPETENT EN MATÈRIA D'HABITATGE

1. Si les determinacions d'un pla urbanístic afecten l'ús residencial, simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'habitatge, el qual ha de vetllar

perquè el pla s'adeqüi a les determinacions aplicables en matèria d'habitatge.

2. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'emetre l'informe a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un mes. Si no emet l'informe en aquest termini, s'entén que és favorable.

Títol III. De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges

Capítol I. Qualitat del parc immobiliari i requisits exigibles als habitatges

ARTICLE 22. QUALITAT DEL PARC IMMOBILIARI

1. S'entén per *qualitat d'un habitatge* el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per a complir eficientment la seva funció social, les quals s'han d'adaptar als estàndards de seguretat i confort adequats en cada moment.

2. Els habitatges d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici antic o d'obres de gran rehabilitació han de complir les condicions de qualitat relatives a la funcionalitat, la seguretat, la salubritat i la sostenibilitat. Els edificis en què s'integrin aquests habitatges han de complir les condicions de solidesa estructural, seguretat, accessibilitat i disseny per a tothom que estableix la Llei de l'Estat 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat, i les de sostenibilitat i integració en l'entorn urbà, tal com les defineixen la legislació d'ordenació de l'edificació, els codis tècnics i aquesta llei. Totes aquestes condicions es poden concretar per reglament en la normativa d'habitabilitat.

3. Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles a les persones amb mobilitat reduïda.

4. Els habitatges dels edificis plurifamiliars de nova construcció han de permetre a les persones amb mobilitat reduïda d'utilitzar-los i de desplaçar-s'hi i han de complir les condicions d'accessibilitat i mobilitat que estableix la normativa d'habitabilitat. Els nous habitatges han de tenir un grau de flexibilitat suficient perquè es puguin adaptar sense haver de fer obres cares i difícils d'executar, en el cas que els seus ocupants pateixin una disminució de mobilitat.

5. La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat exigibles al parc d'habitatges i el procés gradual que aquest parc ha de seguir per a adaptar les condicions de qualitat originàries a les exigències tecnològiques i de confort de la societat.

6. Els ens locals poden aprovar normes de qualitat més exigents que les normes d'habitabilitat a què fan referència els apartats de l'1 al 5.

7. A més de les normes a què fa referència aquest article, per a aconseguir uns nivells elevats de qualitat del parc immobiliari residencial, el departament competent en matèria d'habitatge ha de promoure les accions següents:

a) Adoptar mesures per a incrementar la professionalitat i la transparència del sector immobiliari.

- b) Fomentar l'excel·lència en tot el procés, mitjançant el reconeixement de distintius de qualitat.
- c) Difondre la informació que fomenti la qualitat en els processos, mitjançant guies complementàries de la normativa i bases de dades de distintius de productes, serveis i edificis.
- d) Establir un sistema d'avaluació i de distintius dels edificis d'habitatges que pugui ésser reconegut oficialment.
- e) Establir uns programes d'inspecció tècnica dels edificis d'habitatges.

ARTICLE 23. REQUISITS EXIGIBLES ALS HABITATGES

1. En el procés d'edificació i en la conservació i la rehabilitació del parc immobiliari residencial, s'ha de vetllar per garantir la cohesió social, l'ecoeficiència, l'optimització dels recursos disponibles, la innovació arquitectònica i la fixació de criteris de gènere, mitjançant:

- a) La promoció i el foment de la construcció de nous models d'habitatge, adequats a la variabilitat i la diversitat de la composició de les unitats familiars o de convivència i a les necessitats de grups específics de població.
- b) La preservació del medi ambient, mitjançant un ús adequat del terreny, la gestió dels residus generats, la prevenció d'emissions i contaminació, i les altres mesures d'ecoeficiència que estableixi la legislació aplicable.
- c) L'aplicació de les mesures arquitectòniques i tecnològiques, viables econòmicament i socialment, que assegurin l'estalvi de recursos naturals, de materials i d'energia, que facilitin la reducció i gestió dels residus i fomentin l'eficiència energètica dels edificis.
- d) La innovació en la concepció i el disseny de l'habitatge, que ha de permetre la flexibilitat en la utilització dels elements per a facilitar el treball domèstic i per a adequar-se als nous rols de gènere, i que ha de permetre també fer transformacions dins de l'habitatge per a adaptar-lo a les variacions en l'estructura familiar, si s'escauen. La dita innovació, en termes de perfeccionament, ha de facilitar la introducció de noves tecnologies.

2. Els requisits que estableix l'apartat 1 s'han d'incorporar progressivament a les condicions de qualitat que s'exigeixen als habitatges i als edificis i que regula la normativa d'habitabilitat, d'acord amb el que estableix l'article 22.2.

ARTICLE 24. EL CONSELL DE QUALITAT, SOSTENIBILITAT I INNOVACIÓ DE L'HABITATGE

1. Per a garantir que els plantejaments a què fan referència els articles 22 i 23 es desenvolupin eficientment, el Govern ha de crear per decret el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge, com a òrgan consultiu de caràcter tècnic amb funcions d'assessorament i proposta a l'Administració de la Generalitat i amb funcions eminentment tècniques de millorament de la qualitat arquitectònica de l'habitatge i dels diversos elements materials que el componen.

2. El Govern, a proposta del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, ha de determinar la composició i el funcionament del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge. Hi han d'ésser representats l'Administració de la Generalitat i els col·legis professionals i

les associacions professionals i empresarials relacionats amb la construcció d'habitatges.

3. El Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge ha de vetllar especialment per incrementar el nivell de qualitat dels projectes de construcció i rehabilitació d'habitatges i dels visats dels col·legis professionals, com a garante que els projectes compleixen les condicions d'habitabilitat establertes.

4. La composició del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge ha de tendir a la paritat de gènere.

ARTICLE 25. LLIBRE DE L'EDIFICI

1. El llibre de l'edifici, que és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici, ha d'incloure els aspectes següents:

a) Les característiques de l'edifici, de les instal·lacions i els serveis comuns i dels altres elements i materials, i també les qualitats i les garanties.

b) Els agents responsables del procés de l'edificació i de la qualitat de l'edifici.

c) Les autoritzacions administratives d'ús o ocupació i les condicions dels subministraments i les instal·lacions permesos.

d) Les instruccions de conservació o manteniment i les exigències tècniques, ajustades a la normativa.

e) Les limitacions de l'ús, els riscos, les necessitats d'assegurança i les responsabilitats.

f) Les obres de millorament que es facin per a adaptar els habitatges a les exigències tecnològiques i de confort a què fa referència l'article 22.

g) Les actuacions arquitectòniques per a garantir la cohesió social, la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació, d'acord amb el que estableix l'article 23.

2. El model i el contingut del llibre de l'edifici, sens perjudici dels mínims que fixa aquesta llei, s'han d'establir per reglament. El llibre s'ha d'estructurar en apartats oberts en què s'ha de classificar, inscriure i arxivar tota la documentació gràfica i escrita de l'edifici, des del projecte de les obres fins al final de la vida útil de l'edifici. El llibre ha d'incloure, com a mínim, la documentació següent:

a) La documentació bàsica d'identificació de l'edifici i del règim legal, i també les modificacions successives.

b) La documentació final de l'obra executada i de les successives obres de reforma o canvi d'ús que s'executin.

c) La documentació relativa a la conservació, l'ús i el manteniment i la que generin la gestió de l'edifici i els controls tècnics periòdics obligatoris.

3. Els promotors han de lliurar el llibre de l'edifici a la persona adquirent si aquesta n'és propietària única. En posteriors transmissions, el llibre s'ha de lliurar sempre als nous adquirents. En cas d'una comunitat de propietaris, s'ha de lliurar el llibre al president o presidenta, el qual ha de fer saber als propietaris que el tenen a llur disposició.

4. El promotor o promotora o el propietari o propietària únic de l'edifici ha de dipositar una còpia del llibre de l'edifici a l'oficina del Registre de la

Propietat on estigui inscrit l'edifici. El compliment d'aquesta obligació s'ha de fer constar d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària. La còpia del llibre de l'edifici es pot presentar en suport informàtic i resta arxivada en el Registre de la Propietat durant la vida útil de l'edifici.

5. En el cas dels edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei que no tinguin llibre de l'edifici, aquest és exigible en els supòsits i amb el contingut que s'estableixi per reglament.

6. Els registradors poden expedir, en paper o en suport informàtic, a petició dels interessats que acreditin un interès legítim, certificats dels llibres de l'edifici que tinguin a l'arxiu, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària.

ARTICLE 26. LA CÈDULA D'HABITABILITAT

1. La cèdula d'habitabilitat i, en el cas dels habitatges amb protecció oficial, la qualificació definitiva són els documents específics que acrediten que un habitatge compleix les condicions de qualitat que estableix l'article 22 i que, en conseqüència, és apte per a ésser destinat a residència. Per a ocupar un habitatge, cal haver-ne obtingut prèviament aquesta acreditació.

2. En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent, de la qual presentació es pot exonerar en els supòsits i amb les condicions que estableix l'article 132.a.

3. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis han d'exigir la cèdula d'habitabilitat als usuaris finals perquè aquests puguin contractar els serveis.

4. La cèdula d'habitabilitat ha de distingir els nivells d'exigència segons que els habitatges siguin de nova construcció o preexistents. La vigència d'aquests nivells s'ha de determinar per reglament, mitjançant el decret d'habitabilitat corresponent.

5. La cèdula d'habitabilitat és atorgada pel departament competent en matèria d'habitatge, sens perjudici que en pugui delegar l'atorgament en els ens locals. En cap cas no es pot atorgar la cèdula d'habitabilitat als edificis l'ocupació dels quals com a habitatge no compleixi els requeriments urbanístics o d'habitatge legalment exigits.

6. La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat que estableixen aquesta llei i els reglaments que la despleguen comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de les mesures dirigides a la conservació i la rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que sigui aplicable.

7. Els establiments d'allotjament turístic no es consideren habitatges a efectes de l'exigència de la cèdula d'habitabilitat, llevat dels establiments de turisme rural.

ARTICLE 27. LA RELACIÓ ENTRE CÈDULA D'HABITABILITAT I L·LICÈNCIA URBANÍSTICA DE PRIMERA OCUPACIÓ

1. La llicència d'obres d'edificació garanteix que el projecte compleix les condicions de qualitat de l'habitatge i de l'edifici d'habitatges que estableix l'article 22.
2. La llicència urbanística de primera ocupació acredita el compliment de les condicions que estableix la llicència d'obres d'edificació.
3. En el cas d'ajuntaments que s'acullin al que estableix l'article 26.5, l'atorgament de la llicència urbanística de primera ocupació, en habitatges de nova construcció o en edificis que han estat objecte d'una modificació substancial o d'una ampliació per a fer-se servir com a habitatges, pot portar implícit l'atorgament, per mitjà d'un altre document, de la cèdula d'habitabilitat. En aquest cas, els ajuntaments han de trametre periòdicament al departament competent en matèria d'habitatge informació sobre tots els atorgaments i les denegacions de cèdules d'habitabilitat, perquè es pugui mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'habitatges de Catalunya. El procediment per a lliurar aquesta informació es pot establir en la reglamentació de les condicions d'habitabilitat.
4. Si hi ha un conflicte d'interpretació entre la concessió de llicència urbanística de primera ocupació i la de la cèdula d'habitabilitat, en matèria d'habitabilitat, la resolució correspon al departament competent en matèria d'habitatge.

ARTICLE 28. LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES

1. Sens perjudici del que aquest capítol I estableix amb relació al control de qualitat dels habitatges, l'adequació dels edificis d'habitatges als nivells de qualitat exigibles en cada moment s'ha d'acreditar mitjançant inspeccions tècniques que ha de promoure el departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els ens locals.
2. La inspecció tècnica d'un edifici és obligatòria si ho determinen el programa d'inspeccions de la Generalitat o els programes o les ordenances locals, i si l'edifici o els habitatges de l'edifici s'han d'acollir a programes públics de foment de la rehabilitació.
3. Els continguts i la vigència de les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges s'han de determinar per reglament.
4. Per a acreditar l'estat de l'edifici, cal un informe signat per un tècnic o tècnica competent. L'Administració de la Generalitat pot contractar les tasques de control periòdic dels edificis amb els col·legis o les associacions professionals vinculats a l'edificació.
5. Els informes d'inspecció, visats pel col·legi professional corresponent, s'han de lliurar a l'Administració perquè aquesta determini si l'edifici és apte o no apte per a ésser usat com a habitatge mitjançant el corresponent certificat d'aptitud.
6. Les mancances respecte a les condicions exigibles comporten l'adopció de mesures correctores, que poden arribar, en situacions extremes de manca de seguretat per a les persones, al desallotjament i la clausura, sens perjudici de l'aplicació del que estableix l'article 35.3.

7. Les actuacions a què fan referència els apartats de l'1 al 6 s'han de fer sens perjudici dels altres controls en matèria de seguretat industrial que s'hagin de fer en un habitatge.

8. El Govern, en els plans i programes d'habitatges, ha d'establir línies d'ajut excepcionals per a propietaris d'edificis d'habitatges que tinguin dificultats importants per a assumir el cost de les inspeccions tècniques obligatòries.

Capítol II. Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial

Secció primera. Disposicions generals

ARTICLE 29. LA CONSERVACIÓ I LA REHABILITACIÓ COM A INSTRUMENTS PER A GARANTIR EL DRET A L'HABITATGE

El foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

ARTICLE 30. EL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS IMMOBLES

1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

2. Els arrendataris legals dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han d'usar d'una manera adequada i convenient .

3. Perquè els propietaris puguin complir el deure de conservació, els arrendataris dels habitatges els han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin. Els contractes d'arrendament poden incorporar un calendari de visites del propietari o propietària per a comprovar l'estat de l'habitatge. El programa de visites s'ha d'adaptar a les necessitats de l'arrendatari o arrendatària i ha de mantenir l'equilibri entre el respecte degut a la seva intimitat i les necessitats d'informació del propietari o propietària.

4. Les obres en edificis existents d'ús residencial en les quals sigui exigible un projecte tècnic o una direcció tècnica per a obtenir la llicència no es poden autoritzar si no es preveu que, un cop executades, l'immoble complirà les condicions de qualitat que estableix l'article 22.

5. Per a assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, s'han d'adoptar les mesures de foment i d'intervenció administrativa que estableixen les seccions segona i tercera, i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol VI. Si un incompliment es justifica objectivament per causes d'impossibilitat econòmica o, en el cas de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat perquè perceben rendes antigues provinents de contractes anteriors al 9 de maig de 1985,

l'Administració ha d'intentar signar un conveni de rehabilitació d'acord amb el que estableix l'article 35.3.

6. S'entén que el propietari o propietària compleix el deure de conservació i rehabilitació si té vigent el certificat d'aptitud a què fa referència l'article 28.5.

ARTICLE 31. ELS LÍMITS DEL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

1. El deure de conservació i rehabilitació no és exigible al propietari o propietària en els supòsits que la normativa urbanística estableix amb relació a la declaració de ruïna.

2. Les declaracions de ruïna han de contenir un pronunciament respecte a si la situació ha pogut derivar o no d'un incompliment previ del deure de conservació de l'edifici.

3. Si la situació de ruïna deriva d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació, s'ha d'incoar l'expedient sancionador corresponent, d'acord amb el que estableixen els articles 122 i 123. Una vegada transcorreguts dos anys des del moment de la resolució administrativa de declaració de ruïna sense que s'hagi substituït o rehabilitat l'edifici, sense causa justificada, l'Administració competent el pot incloure en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, amb les conseqüències que la normativa urbanística estableix per a aquest cas.

ARTICLE 32. L'EXPROPIACIÓ O L'OCUPACIÓ TEMPORAL EN EDIFICIS EN RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL

1. Si les obres, les instal·lacions o la implantació d'usos que s'han de fer en immobles en règim de propietat horitzontal per a complir el deure de conservació i rehabilitació fan necessària l'expropiació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns d'ús privatiu, els interessats poden instar l'Administració competent a incoar un expedient amb aquesta finalitat.

2. El projecte que inclou la previsió de l'expropiació ha de contenir un informe tècnic i una memòria que acreditin i concretin la necessitat d'ocupació definitiva o temporal i que analitzin les vies d'actuació possibles i la justificació que no hi ha una alternativa menys carregosa per als drets de propietat. L'aprovació del projecte porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats. La tramitació de l'expedient s'ha d'ajustar al procediment que estableixen la legislació urbanística i d'expropiació forçosa.

ARTICLE 33. DECLARACIÓ D'INHABITABILITAT

En els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu. En funció de la gravetat del deteriorament i de la consegüent possibilitat de

rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol III que siguin més adequades.

ARTICLE 34. DRET GENERAL D'INFORMACIÓ I RETORN DELS OCUPANTS

1. En els procediments administratius instruits per a adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per a conservar o rehabilitar els edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació.

2. Amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en edificis objecte de conservació i rehabilitació o en edificis declarats en ruïna per una resolució administrativa, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.

Secció segona. Foment de la conservació i de la rehabilitació

ARTICLE 35. PLANS DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

1. En els plans d'habitatge, el Govern ha d'incloure subvencions directes, avantatges fiscals o actuacions convingudes amb propietaris i llogaters, entre altres programes o mesures específics per a fomentar la rehabilitació del parc d'habitatges i d'edificis d'habitatges.

2. El pla de rehabilitació d'habitatges, que s'ha d'aprovar per decret, és l'instrument vertebrador de les polítiques dirigides a la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges i ha d'establir el sistema i el calendari perquè sigui revisat i actualitzat. Aquest pla es pot integrar en el conjunt d'instruments de planejament sectorial que estableixen l'article 11 i els que hi concordin.

3. El pla de rehabilitació d'habitatges ha d'incloure actuacions per a rendibilitzar el parc privat d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat a causa de l'existència de contractes anteriors al 9 de maig de 1985, de pròrroga forçosa. Aquestes actuacions han de consistir en l'establiment de convenis entre l'administració competent i els propietaris. Els convenis poden establir, amb l'estudi econòmic previ de la finca, ajuts per a compensar els diferencials entre els lloguers percebuts i els lloguers que assegurarien l'equilibri econòmic. Els propietaris que estableixin un conveni amb el departament competent en matèria d'habitatge s'han de comprometre a llogar els habitatges desocupats de la finca, si n'hi ha, en règim de lloguer protegit i a respectar als llogaters amb contractes de pròrroga forçosa el dret de romandre en l'habitatge.

ARTICLE 36. DECLARACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

1. Els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb un tràmit previ d'informació pública i d'audiència a les

altres administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:

a) Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.

b) Els plànols d'informació i de delimitació de l'àrea.

c) La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti en el cadastre i en el Registre de la Propietat.

2. La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys, si les necessitats, els mitjans economicofinancers de què hom disposa, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies concurrents justifiquen la conveniència del mecanisme expropiatori.

3. L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques, en el marc del que estableix l'article 37.

4. Si la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació comporta l'obtenció de finançament procedent del Govern de la Generalitat o del Govern de l'Estat mitjançant els plans d'habitatge convinguts, la delimitació s'ha de fer d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge o de política territorial.

5. La delimitació que afecti més d'un terme municipal pot ésser promoguda pels municipis interessats o pels departaments competents, que han de consultar prèviament els municipis. Els corresponents òrgans urbanístics de la Generalitat, d'acord amb les directrius del departament competent i seguint el procediment que estableix la legislació urbanística, tramiten la delimitació.

6. Per decret del Govern, si l'ens o els ens locals afectats no actuen, el departament que ha fet la declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot aprovar-ne la delimitació i subrogar les tasques municipals a què fa referència aquest article.

7. La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació es pot adoptar en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i la promoció específiques de barris i àrees urbanes que requereixin una atenció especial, a què fa referència la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. Així mateix, s'inclouen en aquest concepte les àrees de rehabilitació integral i les àrees de rehabilitació de centres històrics que s'hagin delimitat i declarat prenent com a base marcs de la política d'habitatge anteriors, si no se n'ha completat el programa d'actuacions.

ARTICLE 37. ABAST DE LA DECLARACIÓ

La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot comportar:

- a) L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin justificadament el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.
- b) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Si el cost de les obres supera el límit del deure imputable als propietaris, la Generalitat o els ens locals poden sufragar, a sol·licitud dels propietaris, la part d'excés i suspendre, si escau, els procediments de declaració de ruïna iniciats.
- c) La incorporació del que estableix l'article 15 amb relació a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.
- d) L'exigència que qualsevol procediment iniciat davant l'Administració de l'Estat a l'empara de la legislació d'arrendaments urbans per a obtenir l'autorització per a enderrocar immobles ocupats hagi de tenir un informe favorable del departament competent en matèria d'habitatge que ponderi la necessitat d'incrementar d'una manera immediata el parc residencial.
- e) La creació d'un òrgan administratiu o un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació, mobilitzi els sectors concernits i assessori i protegeixi els drets dels ocupants legals dels immobles residencials, especialment si pateixen situacions de pressió per a fer-los abandonar els immobles.
- f) La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 39, que es poden dotar amb un fons econòmic específic.
- g) L'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb el que estableixin en la mateixa declaració.

Secció tercera. Mesures d'intervenció administrativa

ARTICLE 38. ORDRES D'EXECUCIÓ

1. La Generalitat i els ens locals, per a fer complir els deures que estableix aquest títol III, poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. Les ordres d'execució han d'ésser motivades, i s'han de concretar els defectes que ha d'esmenar el destinatari o destinatària.

2. Les ordres d'execució s'han d'ajustar al que estableix aquesta llei i han de complir el principi de proporcionalitat administrativa. Així mateix, s'ha de donar audiència a les persones interessades.

3. L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents, sens perjudici del que estableixen els articles 39 i 40:

- a) L'execució subsidiària, amb la valoració prèvia per l'Administració del cost de les actuacions d'execució. L'import de la valoració es pot liquidar provisionalment, a reserva de la liquidació definitiva.
- b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 112.

ARTICLE 39. CONVENIS DE REHABILITACIÓ

1. Les mesures d'intervenció administrativa dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació, i també les declaracions d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36, poden donar lloc a un conveni de rehabilitació entre l'Administració i les persones interessades en el procediment.

2. El conveni de rehabilitació ha d'incloure el programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'han d'executar, especificant si són subvencionades o a fons perdut, i les obligacions concretes que assumeix cadascuna de les parts. En tot cas, el propietari o propietària s'ha de comprometre a executar immediatament les obres dirigides a garantir les condicions bàsiques de seguretat.

3. Els plans de rehabilitació d'habitatges que aprovi el Govern han d'establir una línia específica d'ajuts per a atendre els convenis de rehabilitació.

4. Els ajuts que comprometi l'Administració poden comportar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge amb protecció oficial. També es poden fixar mecanismes de recuperació dels ajuts per al cas en què es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb el que estableixin els plans de rehabilitació.

5. Els continguts del conveni de rehabilitació han d'ésser una condició especial de la llicència d'obres corresponent.

6. El conveni de rehabilitació pot contenir una clàusula de subjecció al dret de tanteig i retracte de les transmissions que es produeixin després d'haver-se subscrit, si no s'ha delimitat prèviament una àrea amb aquests efectes.

7. L'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a la seva resolució i pot comportar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges amb protecció oficial previstos.

8. Els pactes amb transcendència real s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.

ARTICLE 40. EXPROPIACIÓ PER INCOMPLIMENT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

1. Un cop exhaurides les vies de foment i coercitives que estableix aquest títol III, en els àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial d'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació si aquest incompliment comporta un risc per a la seguretat de les persones, sempre que s'hagin garantit, als propietaris que en demostrin la necessitat, els ajuts públics suficients per a fer front al cost del deure de rehabilitació de llur habitatge.

2. Per a exercir la potestat expropiatòria, s'ha d'instruir prèviament el corresponent expedient de declaració d'incompliment de la funció social de la propietat.

3. En l'execució de les mesures que estableixen els apartats 1 i 2, el departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament.

Capítol III. Utilització anòmla dels habitatges

ARTICLE 41. DETECCIÓ D'UTILITZACIONS I SITUACIONS ANÒMALES DELS HABITATGES

1. Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:
 - a) La desocupació permanent, que defineix l'article 3.d.
 - b) La sobreocupació, que defineix l'article 3.e.
2. L'infrahabitatge, que defineix l'article 3.f, és una situació anòmla.
3. L'administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmla o que un immoble està en una situació anòmla, ha d'obrir l'expedient administratiu pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució.
4. En la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmales dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:
 - a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
 - b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
 - c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
 - d) Els anuncis publicitaris.
5. Un cop detectada la utilització o situació anòmla, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:
 - a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
 - b) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.
6. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 5, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides.

ARTICLE 42. ACTUACIONS PER A EVITAR LA DESOCUPACIÓ PERMANENT DELS HABITATGES

1. La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.
5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.
6. Un cop exhaurides les mesures de foment que estableixen els apartats de l'1 al 5, en els àmbits que el Pla territorial sectorial d'habitatge i els altres instruments de desplegament que estableix aquesta llei qualifiquen com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, l'administració competent pot acordar el lloguer forçós de l'habitatge declarant prèviament l'incompliment de la funció social de la propietat. En l'expedient de declaració s'ha d'advertir que l'administració, un cop transcorreguts dos anys des de la notificació de la declaració, pot expropiar l'usdefruit de l'habitatge per a llogar-lo a tercers. En l'expedient de preu just, s'ha de valorar la indemnització corresponent al dret d'usdefruit temporal, atenent les despeses assumides per l'administració en la gestió i en les eventuales obres de millorament executades en l'habitatge i concretant, a més, la manera en què el propietari o propietària pot recuperar l'ús de l'habitatge un cop transcorregut el termini de lloguer forçós, que no pot ésser superior a cinc anys. El procediment s'ha d'ajustar al que estableix la legislació urbanística i d'expropiació forçosa.

ARTICLE 43. ACTUACIONS PER A EVITAR LA SOBRECUPACIÓ DELS HABITATGES

1. La Generalitat i els ens locals han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions de sobreocupació dels habitatges i han d'actuar sobre els responsables directes i les causes d'aquestes situacions. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats.
2. En el cas de zones amb una alta concentració d'habitatges sobreocupats, les administracions competents les poden delimitar i declarar àrees de tanteig i retracte, d'acord amb el que estableix l'article 15, i les poden declarar àrees de conservació i rehabilitació, d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37.
3. La constatació de situacions de sobreocupació pot comportar la imposició als responsables de les sancions que estableix aquesta llei. En tot cas, s'ha de donar audiència prèvia al propietari o propietària si s'acredita que ha

consentit expressament la sobreocupació. Sens perjudici d'això, les administracions poden expropiar temporalment l'usdefruit dels habitatges sobreocupats per a llogar-los posteriorment en les condicions adequades.

4. Amb els efectes a què fan referència els apartats de l'1 al 3, per a emprendre accions correctores de la situació, els propietaris d'habitatges presumptament sobreocupats poden demanar l'ajut de l'administració competent, la qual, en el procés de comprovació corresponent, d'acord amb el que estableix l'article 41.5, pot obtenir del padró d'habitants la informació pertinent sobre les persones empadronades.

5. Per a controlar millor les situacions de sobreocupació, es poden establir acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals que actuïn en el mercat immobiliari.

6. En les actuacions per a corregir situacions de sobreocupació, les administracions públiques han de preveure les mesures adequades per a acollir les persones afectades per aquesta circumstància en la mesura que puguin i que ho permetin els recursos disponibles. Amb aquesta finalitat, han d'establir els programes i acords de cooperació i de col·laboració pertinents amb els serveis d'atenció social competents i els serveis de mediació a què fa referència l'article 70.

7. Si cal restituir l'estat d'habitabilitat exigible dels habitatges sobreocupats, l'Administració local, directament o amb el suport de la Generalitat, pot executar subsidiàriament les obres de reparació necessàries.

ARTICLE 44. ACTUACIONS PER A EVITAR LES SITUACIONS D'INFRAHABITATGE

1. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions d'infrahabitatge. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

2. En el cas de zones amb una alta concentració d'infrahabitatges, les administracions competents les poden delimitar i declarar àrees de conservació i rehabilitació, d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37.

3. La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar, tramitant-ne prèviament l'expedient contradictori, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. Aquesta declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat. Si implica una prohibició de disposar de l'habitatge en els termes de l'apartat 1, té el mateix règim legal que les que estableix l'article 26.1 de la Llei hipotecària de l'Estat i s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableixi la norma sectorial aplicable.

4. Per a controlar millor les situacions d'infrahabitatge, es poden establir acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals que actuïn en el mercat immobiliari.

5. En les actuacions per a corregir situacions d'infrahabitatge, les administracions públiques han de preveure les mesures adequades per a acollir les persones que ocupen aquests immobles amb contractes de lloguer o amb cessió d'ús. Amb aquesta finalitat, han d'establir els

programes i acords de cooperació i de col·laboració pertinents amb els serveis d'atenció social competents.

Títol IV. De la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari

Capítol I. Disposicions generals

ARTICLE 45. IGUALTAT EN L'ACCÉS I L'OCUPACIÓ DE L'HABITATGE

1. Totes les persones han de poder accedir a un habitatge i ocupar-lo, sempre que compleixin els requeriments legals i contractuals aplicables a cada relació jurídica, sense patir discriminacions, directes o indirectes, ni assetjament.

2. En compliment del precepte a què fa referència l'apartat 1, les administracions públiques han d'adoptar les mesures pertinents, aplicables a totes les persones i a tots els agents, tant del sector públic com del sector privat.

3. Són objecte específic de l'acció protectora a què fa referència l'apartat 2 les situacions i les actuacions següents:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tingui una finalitat legítima que la justifiqui objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat siguin adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.

c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

ARTICLE 46. ACCIÓ PROTECTORA DE LES ADMINISTRACIONS

1. Les mesures que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en: l'adopció d'accions positives en favor de col·lectius i persones

vulnerables, la prohibició de conductes discriminatòries i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustaments raonables per a garantir el dret a l'habitatge.

2. S'entén per *ajustaments raonables* les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions que la resta de les persones.

3. Per a establir si una càrrega és proporcionada o no ho és, les administracions públiques han de tenir en compte el cost de les mesures, els efectes discriminatoris que comporti no adoptar-les, les característiques de la persona física o jurídica, l'entitat o l'organització que les ha de posar en pràctica i la possibilitat d'obtenir finançament oficial o qualsevol altre ajut.

4. Les administracions públiques competents poden establir un règim d'ajuts públics per a contribuir a finançar les despeses derivades de l'obligació d'aplicar els ajustaments raonables a què fa referència aquest article.

ARTICLE 47. CÀRREGA DE LA PROVA

En els procediments de denúncia de discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge en què la part denunciant o demandant al·lega fets i aporta indicis que permeten presumir l'existència de discriminació, l'òrgan competent, després d'apreciar-los, tenint en compte la disponibilitat i la facilitat probatòria que correspon a cada una de les parts i el principi d'igualtat de les parts, ha d'exigir a la part denunciada o demandada que aporti una justificació objectiva i raonable que provi suficientment que en la seva actuació o com a conseqüència de la seva inactivitat no s'ha infringit el dret a la igualtat.

ARTICLE 48. LEGITIMACIÓ

A fi de fer efectius els drets establerts per aquest títol IV, sens perjudici de la legitimació individual de les persones afectades, les persones jurídiques habilitades legalment per a defensar els drets i els interessos legítims col·lectius poden actuar en nom i en interès de les persones que els ho autoritzin en un procés determinat.

Capítol II. Activitats professionals vinculades amb l'habitatge

Secció primera. Agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges

ARTICLE 49. AGENTS QUE INTERVENEN EN L'EDIFICACIÓ I LA REHABILITACIÓ. RÈGIM JURÍDIC

1. Els agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges són els que estableixen la normativa d'ordenació de l'edificació i aquesta llei.

2. Els agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableixen la Llei de l'Estat 38/1999, del 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, aquesta llei, la normativa sectorial específica, la normativa en matèria de prevenció de riscos laborals i el contracte que n'origina la intervenció.

ARTICLE 50. ELS PROMOTORS D'HABITATGES

1. Són promotors d'habitatges les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, decideixen, impulsen, programen i financen, encara que sigui ocasionalment, amb recursos propis o aliens, obres d'edificació o rehabilitació d'habitatges, tant si són per a ús propi com si són per a fer-ne posteriorment la transmissió, el lliurament o la cessió a tercers per qualsevol títol.

2. Són obligacions dels promotors d'habitatges:

a) Tenir sobre el solar on s'ha de construir o sobre l'immoble que s'ha de rehabilitar la titularitat d'un dret que els faculti per a fer les obres corresponents.

b) Disposar del projecte tècnic de l'obra i obtenir les llicències d'edificació i les autoritzacions administratives preceptives.

c) Lliurar als adquirents dels habitatges la documentació i la informació exigibles, en els termes que estableix aquesta llei. En el cas dels autopromotors, l'obligació correspon als constructors.

d) Subscriure les assegurances i les garanties que siguin establertes per l'ordenament jurídic. Aquesta obligació no és exigible als autopromotors individuals d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi. Tanmateix, si l'habitatge és objecte de transmissió entre vius en el termini de deu anys, els autopromotors estan obligats a contractar les assegurances i les garanties pel temps que resti per completar els deu anys, llevat que els adquirents els n'exonerin expressament.

e) Subscriure una pòlissa d'assegurança o un aval que garanteixi la devolució de les quantitats rebudes a compte del preu total convingut, ja siguin qualificades amb el nom d'*arres*, *senyal* o *reserva* o amb qualsevol altra denominació, en el cas que s'incompleixi l'obligació de lliurar l'habitatge en les condicions pactades; en el cas que les obres no comencin o acabin, sigui per la causa que sigui, en el termini convingut; en el cas que no s'obtingui la cèdula d'habitabilitat; en el cas que hi hagi hagut una doble venda, o en el cas que l'habitatge s'hagi transmès a tercers protegits per la publicitat registral.

3. La devolució a què fa referència l'apartat 2.e ha de comprendre no només la quantitat lliurada a compte, sinó també els interessos moratoris que s'acreditin des de la data en què es va cobrar fins al moment en què es faci efectiva la devolució, sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre als adquirents per l'incompliment dels venedors.

4. En el cas de promocions en règim de comunitat de propietaris o de societat cooperativa constituïda legalment, s'ha de garantir la devolució de les quantitats destinades a l'adquisició del sòl on s'hagin d'emplaçar els

habitatges que s'hagin percebut de les persones físiques integrades en la comunitat o la societat corresponents.

ARTICLE 51. ELS PROMOTORS SOCIALS D'HABITATGES

1. Als efectes d'aquesta llei, són *promotors socials d'habitatges* els promotors que, complint els requisits establerts per l'article 49, porten a terme promocions d'obra nova o la rehabilitació d'habitatges que, a l'empara dels plans d'habitatge, s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern.

2. Tenen la condició de promotors socials d'habitatges:

a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

c) Els promotors privats d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, sempre que compleixin els criteris d'homologació que siguin establerts per reglament.

3. El Govern, a proposta del departament competent en matèria d'habitatge, ha d'establir el procediment d'homologació dels promotors socials d'habitatges, que no poden haver estat sancionats per incompliment greu o molt greu de la normativa en matèria de seguretat i salut en el treball.

4. L'homologació a què fa referència l'apartat 3 requereix, en el cas de les cooperatives d'habitatges, l'informe emès per la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya.

5. Els promotors d'habitatges destinats a lloguer han de garantir, com a mínim, per a obtenir l'homologació a què fa referència l'apartat 3:

a) La capacitat organitzativa suficient, destinada específicament a gestionar el lloguer dels habitatges.

b) La capacitat econòmica suficient, en forma de recursos propis que en garanteixin la solvència econòmica a llarg termini.

6. Els promotors d'habitatges de compravenda han de complir com a mínim, per a obtenir l'homologació a què fa referència l'apartat 3, les condicions següents:

a) Fer constar als estatuts la dedicació a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

b) Haver-se dedicat amb preponderància, dins el conjunt d'habitatges que hagin promogut els vint anys anteriors, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

7. Els promotors socials d'habitatges han de convenir amb el departament competent en matèria d'habitatge les promocions d'habitatges amb protecció oficial i el sistema de finançament per a portar-les a terme i han de convenir amb l'Institut Català del Sòl l'obtenció del sòl necessari.

ARTICLE 52. ELS CONSTRUCTORS D'HABITATGES

1. Als efectes d'aquesta llei, són constructors d'habitatges les persones físiques o jurídiques que assumeixen contractualment davant els promotors d'habitatges el compromís d'executar amb mitjans humans i materials, propis o aliens, obres totals o parcials d'edificació o rehabilitació d'habitatges, amb subjecció al projecte i al contracte corresponents.

2. Les funcions dels promotors d'habitatges i dels constructors d'habitatges poden ésser assumides per una mateixa persona, física o jurídica.

3. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i la protecció dels consumidors, ha de promoure la creació d'un registre de constructors d'habitatges, en els termes que estableix l'article 57.

4. Els constructors d'habitatges que s'inscriuen en el registre a què fa referència l'apartat 3 han d'assumir un triple compromís: han de documentar les obres que hagin de fer, prestar una atenció especial a la prevenció de riscos laborals i establir un sistema d'atenció al consumidor.

5. Són obligacions dels constructors d'habitatges:

a) Executar l'obra amb subjecció al projecte, al pla de seguretat, a la legislació aplicable i a les instruccions del director o directora d'obra, del director o directora d'execució de l'obra i del coordinador o coordinadora en matèria de seguretat i salut en el treball, a fi d'obtenir la qualitat exigida en el projecte i la qualitat derivada de la responsabilitat social.

b) Tenir la titulació o la capacitació professional requerides per a complir les condicions exigibles legalment per a actuar com a constructors.

c) Designar el cap o la cap d'obra, que assumeix la representació tècnica dels constructors en l'obra i que ha de tenir la titulació i l'experiència adequades a les característiques i la complexitat de l'obra.

d) Assignar a l'obra els mitjans humans i materials requerits.

e) Formalitzar les subcontractacions de determinades parts o instal·lacions de l'obra dins els límits establerts en el contracte i a la normativa aplicable.

f) Facilitar al director o directora d'execució de l'obra les dades i els documents necessaris per al control de qualitat.

g) Signar l'acta de replantejament o de començament de l'obra i l'acta de recepció de l'obra.

h) Facilitar al director o directora de l'obra les dades necessàries per a l'elaboració de la documentació de l'obra executada.

i) Subscriure les assegurances i les garanties que siguin establertes per l'ordenament jurídic.

j) Respondre directament davant els promotors de l'adequació de l'obra al projecte i al contracte, amb relació a l'actuació de les persones físiques o jurídiques amb les que subcontracti determinades parts o instal·lacions.

k) Estar inscrits en el Registre d'Empreses Acreditades creat per la Llei de l'Estat 32/2006, del 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció.

Secció segona. Agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris

ARTICLE 53. AGENTS QUE INTERVENEN EN LA PRESTACIÓ DE SERVEIS IMMOBILIARIS. RÈGIM JURÍDIC

1. Als efectes d'aquesta llei, els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris són els administradors de finques i els agents immobiliaris.

2. Els agents que intervenen en la prestació de serveis immobiliaris estan subjectes al règim jurídic i a les obligacions que estableix aquesta llei, sens perjudici del que determina la normativa sectorial específica.

ARTICLE 54. ELS ADMINISTRADORS DE FINQUES

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són administradors de finques les persones físiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda a prestar serveis d'administració i d'assessorament als titulars de béns immobles i a les comunitats de propietaris d'habitatges.

2. Els administradors de finques, per a exercir llur activitat, han de tenir la capacitat professional requerida i han de complir les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles, amb el benentès que la pertinença al col·legi professional corresponent els habilita per a exercir la professió.

3. Els administradors de finques que compatibilitzen llur activitat amb la prestació de serveis de transacció immobiliària d'operacions de compravenda, permuta o cessió de béns immobles altres que el traspàs o l'arrendament dels béns que administren tenen la condició d'agents immobiliaris, als efectes d'aquesta llei, i han de complir els requisits que estableix l'article 55.

4. Els administradors de finques que presten serveis de mediació en operacions d'arrendament respecte als béns sobre els quals tenen encomanada l'administració no estan subjectes al compliment dels requisits que estableix l'article 55.

5. Els administradors de finques, en el desenvolupament de llur activitat professional, han d'actuar amb eficàcia, diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector, amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors establerts per aquest títol IV.

6. Per a garantir els drets dels consumidors, els administradors de finques han de subscriure una assegurança de responsabilitat civil, que poden constituir per mitjà del col·legi professional corresponent.

ARTICLE 55. ELS AGENTS IMMOBILIARIS

1. Als efectes d'aquesta llei i de les activitats que regula, són agents immobiliaris les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera

habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a l'prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries amb relació a operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden exercir com a agents immobiliaris:

a) Els agents de la propietat immobiliària que compleixen els requisits de qualificació professional que estableixen llur normativa específica i aquesta llei.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitat professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.

3. Els agents immobiliaris, per a poder exercir, han de:

a) Constituir i mantenir una garantia, amb vigència permanent, que els permeti respondre de les quantitats que rebin en l'exercici de llur activitat mediatora mentre no les posin a disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia cal tenir en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic. Per reglament es poden establir les modalitats que pot adoptar i els criteris de fixació del risc que ha de cobrir la dita garantia. En el cas dels agents col·legiats o associats, la garantia es pot constituir per mitjà del col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

b) Constituir i mantenir una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeti respondre de l'exercici de l'activitat mediatora. El capital que ha d'assegurar la pòlissa s'ha de determinar per reglament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent mantingui oberts al públic. La pòlissa d'assegurança pot ésser individual o bé, en el cas dels agents col·legiats o associats, la pòlissa col·lectiva que tingui concertada el col·legi o l'associació professional a què pertanyin.

4. El Govern, a fi d'afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors, ha de crear un registre obligatori d'agents immobiliaris, en els termes que estableix l'article 57.

5. Són obligacions dels agents immobiliaris:

a) Actuar amb diligència, responsabilitat i independència professionals, amb subjecció a la legalitat vigent i als codis ètics establerts en el sector i amb una consideració especial envers la protecció dels drets dels consumidors i usuaris d'habitatges, i no fer referències ni emprar noms, en cap cas, que induïxin o puguin induir els consumidors o usuaris a error respecte a la veritable naturalesa de l'empresa o l'establiment o dels serveis que presten.

b) Abans d'iniciar una oferta d'un immoble, subscriure amb els propietaris d'habitatges que els encomanin la transacció d'un habitatge una nota d'encàrrec que els habiliti per a fer-ne oferta i publicitat, per a percebre remuneracions o per a formalitzar amb tercers qualsevol precontracte o contracte.

6. Els agents immobiliaris no poden fer oferta ni publicitat d'immobles de tercers si no han subscrit abans la nota d'encàrrec a què fa referència l'apartat 5.b, en la qual han de constar necessàriament les dades següents:

a) La identitat de l'agent i el número d'inscripció en el registre d'agents immobiliaris.

b) La identitat dels propietaris de l'immoble o, si s'escau, la representació en virtut de la qual actua l'agent.

c) El termini de durada de l'encàrrec.

d) La descripció de l'operació encomanada.

e) La identificació de la finca o de les finques, amb especificació de les dades registrals, les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa.

f) El règim de protecció de l'habitatge, si s'escau.

g) El preu de l'oferta.

h) Els aspectes jurídics que afectin l'immoble d'una manera rellevant, que la persona que encarrega la transacció ha de posar de manifest, sota la seva responsabilitat, sobretot pel que fa a procediments judicials pendents per qüestions relacionades amb l'immoble.

i) La retribució de l'agent i la forma de pagament. La retribució de l'agent ha de consistir en un percentatge del preu o en un import fix i en cap cas no es pot percebre retribució de les dues parts que intervenen en la transacció per la mateixa operació, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit.

j) Els drets i les obligacions de les parts, amb indicació de les facultats concedides a l'agent.

7. Els agents immobiliaris, abans de subscriure amb tercers qualsevol document relatiu a la transacció d'un immoble, han d'haver verificat les dades facilitades pels propietaris mandants i la titularitat, les càrregues i els gravàmens registrals del bé.

8. D'acord amb el que disposa la normativa reguladora dels fulls de reclamació i denúncia als establiments comercials i en l'activitat de prestació de serveis, els agents immobiliaris no col·legiats han de tenir a disposició dels consumidors fulls oficials de reclamació i denúncia, i han de tenir en un lloc visible de llurs establiments un cartell informador de l'existència dels fulls.

Capítol III. Registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge

ARTICLE 56. CARÀCTER DELS REGISTRES

1. Es poden crear registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquests registres s'ha de determinar per reglament, de manera concertada amb els col·legis professionals vinculats i tenint en compte els estatuts i la reglamentació dels dits col·legis.

2. Els registres d'homologació poden ésser de caràcter voluntari o obligatori i responen a la tipologia dels agents. Els de caràcter obligatori són registres administratius adscrits al departament competent en matèria d'habitatge.

3. La inscripció dels agents en els registres s'ha d'efectuar en els termes i segons el procediment que s'aprovi per reglament. Per a inscriure-s'hi, els agents han d'acreditar que llur activitat s'ajusta als requisits i les qualificacions establerts per aquesta llei i als que s'estableixin per reglament.

4. La manca d'inscripció en els registres d'homologació no afecta la validesa dels contractes ni la resta d'actuacions que s'hagin pogut efectuar amb la intervenció de l'agent.

5. El reglament dels registres ha de concretar les condicions i el procediment per a la comprovació dels assentaments, la renovació i la resolució d'aquests i la resta d'aspectes de funcionament.

ARTICLE 57. DISTINTIU D'INSCRIPCIÓ ALS REGISTRES

Els titulars dels registres han de crear un distintiu i una placa amb un format i unes característiques específiques que ha d'ésser col·locada en un lloc visible per al públic en cada un dels locals dels agents inscrits, i també en el paper comercial i en la publicitat dels agents. En el dit distintiu ha de constar el número d'inscripció dels agents en el registre corresponent. Els professionals col·legiats en exercici que exerceixen estatutàriament les funcions descrites pel capítol II poden compartir el distintiu del registre amb el distintiu col·legial i el número de col·legiat.

Capítol IV. Publicitat de l'habitatge

ARTICLE 58. LA PUBLICITAT I EL SEU CARÀCTER VINCULANT

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació i la rehabilitació d'habitatges i la prestació de serveis immobiliaris i que tenen algun dret per a la transmissió, l'arrendament i la cessió dels habitatges, com ara els promotors, els propietaris, els agents immobiliaris i els administradors de finques, s'han de subjectar a la normativa que prohibeix la utilització de publicitat il·lícita i, especialment, a les normes reguladores de la publicitat que estableix aquesta llei.

2. S'entén per publicitat tota forma de comunicació adreçada als consumidors o al públic en general amb la finalitat de promoure de manera directa o indirecta la transmissió, l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'habitatges a títol oneros.

3. La publicitat adreçada a l'oferta, la promoció, la venda i l'arrendament d'habitatges s'ha d'ajustar als principis de veracitat, de manera que no ocultï dades fonamentals dels objectes a què es refereix i no indueixi o pugui induir els seus destinataris a cap error amb repercussions econòmiques.

4. Les dades, les característiques i les condicions relatives a la construcció, la situació, els serveis, les instal·lacions, l'adquisició, la utilització i el pagament dels habitatges que s'inclouen en l'oferta, la promoció i la publicitat són exigibles ulteriorment pel comprador, encara que no figurin expressament en el contracte de transmissió.

5. Es prohibeix expressament la comercialització i la publicitat d'immobles per compte d'altre sense tenir prèviament la nota d'encàrrec corresponent.

ARTICLE 59. MENCIONS OBLIGATÒRIES

En tota publicitat, l'agent ha de fer constar necessàriament:

- a) La localització de l'habitatge.
- b) L'estat de l'habitatge ofertat, i si ja és acabat, en fase de construcció o només projectat, en cas d'obra nova.
- c) El número i la data de caducitat de la llicència d'obres, en el cas de la primera transmissió d'habitatges en edificis acabats o en obres, .
- d) La superfície útil i la superfície construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció. En cas d'annexos, la superfície d'aquests s'ha de fer constar de manera diferenciada.
- e) El número de referència del registre d'homologació, el distintiu col·legial i el número de col·legiat de l'agent, si s'escau.
- f) El responsable de la comercialització de la promoció, amb l'adreça i el telèfon de contacte, en el cas d'obra nova.

Capítol V. Oferta de l'habitatge

ARTICLE 60. OFERTA PER A LA VENDA

1. Tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis immobiliaris s'han de subjectar a les normes reguladores de l'oferta que estableix aquesta llei.

2. La persona interessada a adquirir un habitatge ha de rebre una informació suficient sobre les condicions essencials del que se li ofereix. Abans d'avançar qualsevol quantitat a compte del preu final, li ha d'ésser lliurada per escrit la informació mínima següent:

- a) La identificació de l'agent que intervé en la transacció.
- b) La identificació de l'habitatge, amb l'expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos.
- c) La referència de la inscripció en el registre.
- d) El preu total de la transmissió, amb la indicació dels impostos que la graven i que legalment corresponen al comprador i de les altres despeses inherents al contracte que li són imputables.
- e) Els terminis d'inici de les obres i de lliurament de l'habitatge, si es tracta d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció.
- f) La indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit, si es tracta d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial.

3. Si la quantitat que s'ha de lliurar a compte supera l'1% del preu fixat per a la transmissió, la informació mínima establerta per l'apartat 2 s'ha de complementar amb la següent:

- a) La descripció de les característiques essencials de l'habitatge, com ara els materials emprats en la construcció, l'orientació principal, el grau d'aïllament tèrmic i acústic, les mesures d'estalvi energètic, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns de l'edifici o complex immobiliari de què forma part, i els número de llicència d'obra i les

condicions generals i específiques per a la seva concessió, en el cas de la primera transmissió.

b) L'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, tant individuals com comuns, i l'estat d'ocupació de l'habitatge, en el cas de la segona transmissió i les successives.

c) La identificació registral de la finca, amb la referència de les càrregues, els gravàmens i les afectacions de qualsevol naturalesa i la quota de participació fixada en el títol de propietat, si escau.

d) L'import de les quotes i les derrames comunitàries, i també el de les despeses comunitàries pendents de pagament, en el cas de la segona transmissió i les successives d'habitatges en règim de propietat horitzontal.

e) Les condicions econòmiques i financeres de la transmissió, especialment la forma i els terminis de pagament, amb indicació de si s'exigeix o no una entrada inicial, si s'escau, i els interessos que s'acreditin i la forma d'aplicar-los.

f) En el cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció, informació sobre la llicència d'obres i, si les obres s'han acabat, una còpia de la llicència de primera ocupació.

g) En el cas d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial, la indicació de la data de la qualificació provisional o definitiva i el règim de dret i deures, amb l'expressió de les limitacions per als adquirents i els usuaris de l'habitatge.

4. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

ARTICLE 61. OFERTA PER A L'ARRENDAMENT

1. En les ofertes d'arrendament s'ha de proporcionar als destinataris una informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge, i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte.

2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:

a) La descripció i les condicions físiques de l'habitatge, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest.

b) El preu total de la renda, amb el desglossament i el detall dels serveis accessoris i les altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, tot indicant la periodicitat de la liquidació.

c) El termini de l'arrendament.

d) La forma d'actualització del preu al llarg del termini de l'arrendament.

e) La fiança i les altres garanties que s'exigeixen als arrendataris.

3. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

ARTICLE 62. PRINCIPIS CONTRACTUALS EN LA TRANSMISSIÓ I L'ARRENDAMENT D'HABITATGES

1. Les clàusules dels contractes de transmissió de la propietat o de cessió d'ús formalitzat en el marc d'una activitat empresarial o professional han de complir els requisits següents:

- a) Concreció, claredat i senzillesa en la redacció, amb possibilitat de comprensió directa i sense referències a textos o documents que no hagin estat facilitats prèviament o simultàniament a la formalització del contracte.
- b) Bona fe i just equilibri entre els drets i les obligacions de les parts, amb exclusió de clàusules abusives, segons la definició establerta per la legislació per a la defensa dels consumidors i els usuaris. Es consideren en tot cas abusives totes les estipulacions no negociades que, en contra de la bona fe, estableixen un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts en perjudici dels consumidors, i també les clàusules que vinculen el contracte només a la voluntat dels empresaris o professionals, les que comporten privació de drets bàsics dels consumidors i les que comporten manca de reciprocitat.
- c) En cas de dubte sobre el sentit d'una clàusula, preval la interpretació més favorable als consumidors.

2. La transmissió i l'arrendament d'habitatges només es pot portar a terme quan s'assoleixin o es puguin assolir els requeriments exigits pel capítol I del títol III. El compliment d'aquesta prescripció s'ha de documentar mitjançant la cèdula d'habitabilitat o la qualificació definitiva en el cas d'habitatges amb protecció oficial. En el supòsit de transmissions d'habitatges que no siguin de nova construcció, es pot prescindir de la presentació de la cèdula d'habitabilitat en els termes indicats per l'article 132.a.

ARTICLE 63. REQUISITS PER A TRANSMETRE HABITATGES EN CONSTRUCCIÓ O REBRE'N QUANTITATS A COMPTE

Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge en construcció, o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

- a) Tenir una llicència d'edificació que descriu l'immoble objecte de la transmissió.
- b) Tenir la titularitat d'un dret sobre la finca que faculti per a construir-hi o rehabilitar-la i per a transmetre-la. S'ha de fer una indicació expressa de les càrregues i els gravàmens que afecten tant l'habitatge com els elements comuns de l'edifici del qual forma part.
- c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.
- d) Individualitzar el crèdit hipotecari per a cada finca registrada, si s'escau.

ARTICLE 64. REQUISITS PER A TRANSMETRE HABITATGES ACABATS DE NOVA CONSTRUCCIÓ O REBRE'N QUANTITATS A COMPTE

1. Són requisits previs per a poder subscriure un contracte de transmissió d'un habitatge acabat de nova construcció, o per a rebre'n qualsevol quantitat a compte:

- a) Tenir una llicència d'edificació que descrigui com a habitatge l'immoble que és objecte de transmissió.
 - b) Disposar de la connexió a la xarxa general de subministraments de manera individualitzada per a cada habitatge de l'edifici, quan el tipus de subministrament ho permeti, d'acord amb la legislació vigent.
 - c) Tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles.
 - d) Haver formalitzat el llibre de l'edifici corresponent.
 - e) Haver estat dividit el crèdit hipotecari, si s'escau, entre totes les entitats registrades de l'immoble.
2. Els habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, definit per l'article 29.3, s'equiparen als de nova construcció als efectes d'aquest article.

ARTICLE 65. DOCUMENTACIÓ QUE CAL LLIURAR ALS ADQUIRENTS

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges nous, els transmissors han de lliurar als adquirents la documentació següent:
- a) El plànol de situació de l'edifici.
 - b) El plànol de l'habitatge, amb l'especificació de la superfície útil i de la construïda, en cas d'habitatges de nova construcció, i els mesuraments acreditats per un tècnic competent. Si hi ha annexos, els mesuraments han d'ésser diferenciats.
 - c) La memòria de qualitats.
 - d) La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge amb protecció oficial.
 - e) El certificat d'aptitud en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció tècnica de l'edifici.
 - f) Una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada.
 - g) La documentació relativa a les garanties de l'habitatge, amb l'especificació dels garants, els titulars de la garantia, els drets dels titulars i el termini de durada.
 - h) La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.
 - i) L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i dels estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgats, si s'escau.
 - j) La documentació necessària per a contractar els serveis i els subministraments de l'habitatge.
2. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges de segona transmissió o les successives, cal lliurar als adquirents els documents assenyalats per les lletres *d*, *e*, *f*, *i* i *j* de l'apartat 1 i, en cas d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendents de repartir.
3. Pel que fa a la presentació de la cèdula d'habitabilitat, regeix el que disposa l'article 61.2.
4. Les despeses derivades de l'obtenció de la documentació esmentada pels apartats 1 i 2 no han d'anar a càrrec dels adquirents.

ARTICLE 66. REQUISITS PER A L'ARRENDAMENT D'HABITATGES

1. El lliurament de la documentació acreditativa de la informació requerida en l'oferta d'un arrendament, d'acord amb el que estableix l'article 61, és requisit per a la subscripció del contracte.
2. Els ocupants tenen dret al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent amb la subscripció del contracte.
3. En la formalització dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans. Aquesta fiança s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes subscrits entre els arrendadors i els arrendataris referents als immobles situats a Catalunya, d'acord amb el que disposa la Llei 13/1996, del 29 de juliol.
4. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les fórmules de coordinació i cooperació entre el Registre de Fiances de Contractes de Lloguer i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit, per a permetre el control eficaç sobre la concurrència dels requisits legals exigibles en el lloguer d'habitatges protegits i per al tractament coordinat de les bases de dades.

Títol V. De la política de protecció pública de l'habitatge

Capítol I. Àmbits i formes de l'actuació pública

ARTICLE 67. ELS PLANS D'HABITATGE

1. Els plans d'habitatge aprovats pel Govern són els instruments temporals que, respectant el marc de la planificació i la programació regulada pel títol II, han d'establir:
 - a) La delimitació i la concreció del règim de les actuacions susceptibles d'ésser protegides, les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial i els criteris de prioritat en l'actuació pública.
 - b) El finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per a portar a terme les actuacions.
 - c) Les garanties i les condicions per a accedir a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats i al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles d'ésser protegides.
 - d) El conjunt de mesures connexes i complementàries que permetin assolir els objectius dels plans en el període temporal que estableixen.
2. El Govern té l'obligació de promulgar plans d'habitatge d'una durada mínima de quatre anys, tot garantint que la vigència dels dits plans asseguri que no hi hagi períodes de temps en què no sigui aplicable un pla.

ARTICLE 68. ACTUACIONS SUSCEPTIBLES D'ÉSSER PROTEGIDES

1. Es consideren actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge les que tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge, actuacions que poden ésser, entre d'altres, les següents:

- a) La compra o la urbanització de sòl per a destinar-lo a habitatge protegit.
 - b) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial.
 - c) Els contractes de copropietat.
 - d) L'adquisició d'habitatges lliures o protegits per a ús propi o per a destinar-los a lloguer.
 - e) L'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús.
 - f) La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatge.
 - g) Les altres que determinin els plans d'habitatge.
2. Així mateix, tenen la condició d'actuacions susceptibles d'ésser protegides la mediació social en l'àmbit del lloguer i la gestió d'habitatges d'inserció, entre d'altres accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial.

ARTICLE 69. MEDIACIÓ SOCIAL EN EL LLOGUER D'HABITATGES

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors privats a la posada en el mercat de lloguer d'habitatges adreçats a les persones i les unitats de convivència amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge.
2. Els estímuls als propietaris i els inversors poden consistir en garanties i avals per al cobrament i en ajuts per a la posada en condicions d'habitabilitat.
3. El sistema ha d'ésser gestionat per una xarxa de mediació social subvencionada pel Govern, que pot ésser integrada per administracions públiques locals, entitats sense ànim de lucre o agents vinculats amb l'habitatge que se subjectin a les condicions i al sistema de control que s'ha d'establir per reglament.
4. Així mateix, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges privats, en especial els desocupats, per a posar-los en lloguer, mitjançant la cessió dels dits habitatges pels propietaris a l'Administració pública a canvi de garantir-ne el manteniment i el cobrament dels lloguers.
5. Els habitatges obtinguts pels sistemes a què es refereix aquest article poden ésser oferts a persones grans en el cas que llurs habitatges no s'adaptin a llurs condicions físiques o econòmiques. Quan l'habitatge previ de la persona beneficiària sigui de propietat, s'han d'establir fórmules perquè pugui ésser utilitzat temporalment o permanentment per l'Administració dins la resta de programes de lloguer social esmentats per aquest article.
6. Els sol·licitants d'habitatges obtinguts pel sistema de mediació o pel sistema de cessió han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial establert per l'article 92.
7. L'adjudicació dels habitatges del sistema de mediació i del sistema de cessió ha de seguir un procediment específic que s'ha de regular per reglament.

ARTICLE 70. HABITATGES D'INSERCIÓ

1. El Govern ha de vetllar perquè les entitats sense ànim de lucre i els serveis socials municipals que porten a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar del volum d'habitatges d'inserció, tal com són definits per l'article 3.i, suficient per a atendre les necessitats d'aquest tipus que es detectin a cada municipi.
2. En el marc dels programes socials d'integració i en els termes que determina la normativa vigent en matèria de serveis socials, les administracions competents han d'adoptar actuacions específiques de dotació d'habitatges d'inserció per als sense llar.
3. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir ajuts per a subvenir els costos de gestió dels habitatges d'inserció gestionats per entitats sense ànim de lucre o pels serveis socials municipals.
4. Els habitatges obtinguts pels sistemes que estableix l'article 69 poden ésser oferts a entitats sense ànim de lucre o als serveis socials municipals perquè els puguin utilitzar com a habitatges d'inserció.

ARTICLE 71. CONTRACTES DE COPROPIETAT

1. L'Administració de la Generalitat, o, subsidiàriament, qualsevol altra administració de caràcter local o supramunicipal, per a incrementar les possibilitats d'accés a l'habitatge dels joves de menys de trenta-cinc anys, les famílies nombroses i les persones amb discapacitat, entre d'altres, pot establir contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent.
2. L'aportació de les administracions públiques com a ajuda a la compra que figuri en els contractes de copropietat no pot superar el 20% del cost de l'habitatge.
3. Els beneficiaris dels ajuts dels contractes de copropietat poden comprar en qualsevol moment la part de propietat de la Generalitat i, en tot cas, tenen l'obligació de fer-ho en el moment en què vulguin transmetre la propietat. En el moment de la venda, la Generalitat té un dret preferent de compra pel preu del valor escriturat més els interessos financers, tenint en compte la inflació.
4. El preu màxim, el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges de copropietat s'han d'establir per reglament.

ARTICLE 72. SISTEMA D'AJUTS AL PAGAMENT DE L'HABITATGE

1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir un sistema d'ajuts al pagament del lloguer per a les persones i les unitats de convivència residents a Catalunya amb ingressos baixos i moderats, als quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social.
2. El sistema és integrat per dos tipus de prestacions:
 - a) Prestacions permanents al pagament del lloguer.
 - b) Prestacions d'especial urgència al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.

3. Les prestacions al pagament del lloguer establertes per l'apartat 2.a tenen el caràcter de prestacions econòmiques de dret de concurrència de caràcter permanent, tal com les defineix la legislació vigent en matèria de prestacions socials de caràcter econòmic. Aquestes prestacions es prorroguen automàticament mentre els beneficiaris mantenen les condicions d'elegibilitat i són compatibles amb d'altres ajuts i prestacions que els beneficiaris puguin rebre per conceptes diferents dels establerts per aquest article.

4. Les prestacions d'especial urgència al pagament del lloguer i de quotes d'amortització establertes per l'apartat 2.b tenen el caràcter de prestacions econòmiques d'urgència social, s'atorguen sense concurrència, sempre que tinguin l'informe favorable dels serveis socials d'atenció primària o especialitzada, i són compatibles amb d'altres ajuts i prestacions que els beneficiaris puguin rebre per conceptes diferents dels establerts per aquest article.

5. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les condicions de les prestacions a què es refereix aquest article, la situació de necessitat a protegir, els requisits de la persona beneficiària, la quantia o forma d'establir la prestació, el caràcter i la forma de la prestació i les causes específiques d'extinció.

6. Les prestacions a què es refereix aquest article es poden abonar directament a la persona beneficiària o indirectament, si s'estableix expressament, a la que presta un servei o a una altra persona.

7. El pagament s'ha de fer expressament per mitjà d'una entitat financera, la qual resta obligada a retornar les quantitats aportades en excés i en dipòsit als comptes dels beneficiaris a partir del mes següent a la data d'extinció del dret de prestació.

8. Són causes d'extinció, com a mínim, la mort de la persona beneficiària, la millora de la seva situació econòmica, la desaparició de la situació de necessitat i l'engany en l'acreditació dels requisits.

Capítol II. Solidaritat urbana

ARTICLE 73. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.

2. El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

3. Els municipis poden mancomunar-se per a aconseguir els objectius fixats i han de procurar que la nova aportació d'habitatges amb protecció oficial resti repartida de manera equivalent entre tots.

4. Els percentatges establerts per aquest article poden ésser modificats per decret del Govern, per a determinats municipis, atenent a les circumstàncies locals marcades pel Pla territorial sectorial d'habitatge.

ARTICLE 74. DEFINICIÓ D'HABITATGES DESTINATS A POLÍTIQUES SOCIALS

Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges de dotació pública, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els contractes de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

ARTICLE 75. SEGUIMENT I CONTROL DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

1. El sistema de determinació dels parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, la metodologia de quantificació i els procediments de control s'han d'establir per reglament.

2. Els municipis obligats per l'article 73 han d'elaborar un cens dels habitatges que integren llurs parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb la metodologia que s'estableixi. Aquest cens ha d'estar permanentment actualitzat per a poder constatar el compliment del mandat de solidaritat urbana.

ARTICLE 76. EL FONS DE SOLIDARITAT URBANA

1. La Generalitat ha de crear un fons econòmic específic de solidaritat urbana, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge, per a donar suport als municipis que acreditin dificultats especials per a l'assoliment dels objectius fixats.

2. El fons de solidaritat, a més dels recursos pressupostaris específics que hi destini el departament competent en matèria d'habitatge, ha d'integrar també les quantitats que generin les sancions establertes pels articles 123.3, 124.3 i 125.3.

3. El fons de solidaritat s'ha de finançar també amb les quantitats econòmiques que han d'aportar els ajuntaments que no compleixin les obligacions quinquennals de construcció establertes per l'article 73. Aquestes quantitats són fixes per cada unitat d'habitatge no construït i

s'han d'establir per decret la forma i les condicions en què s'ha d'efectuar l'aportació i la quantia d'aquesta.

4. El fons de solidaritat pot ésser utilitzat, subsidiàriament, per a atendre les despeses derivades de l'exercici dels drets de tanteig i retracte a què es refereix l'article 15, quan el comprador final sigui l'Administració pública.

Capítol III. Règim general de l'habitatge amb protecció oficial

ARTICLE 77. DEFINICIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. És habitatge amb protecció oficial l'habitatge que se subjecta a les característiques i les condicions que estableixen aquesta llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge però que hi estiguin vinculats. Aquesta extensió de la protecció oficial s'ha de regular per reglament.

2. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els destinats a la compra es diferencien pels preus màxims de venda i pels ingressos dels destinataris. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents.

ARTICLE 78. RÈGIM JURÍDIC COMÚ

1. Els habitatges qualificats com a protegits a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei se subjecten, durant el termini de qualificació, al règim jurídic que estableixen els apartats del 2 al 9.

2. S'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha una causa que ho justifiqui. L'incompliment d'aquesta condició és un incompliment de la funció social i, sens perjudici de les sancions aplicables, legitima l'Administració per a exercir l'acció expropiatòria d'una manera immediata.

3. No es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

4. Se subjecten als drets d'adquisició preferent de l'Administració que regulen els articles del 87 al 91.

5. No es poden desqualificar en cap cas per interès del propietari o propietària. La desqualificació només és possible per raons d'interès públic

vinculades a les necessitats de l'habitatge, prèviament justificades i aprovades pel departament competent en matèria d'habitatge.

6. No es pot gaudir de l'ús dels habitatges amb protecció oficial ni del d'elements annexos protegits abans d'haver formalitzat el corresponent contracte de compravenda o cessió d'ús, per qualsevol títol.

7. Els adjudicataris i els usuaris els han d'ocupar efectivament en el termini que el Govern fixi per reglament. Per a fer efectiva aquesta obligació, l'Administració pot imposar multes coercitives, per un import equivalent a 1% del valor de l'habitatge, que es poden reiterar per períodes mensuals.

8. Els usuaris els han de mantenir en estat d'ésser utilitzats per a llur finalitat i hi han de fer les reparacions pertinents, d'acord, en el cas dels habitatges llogats, amb el que estableix la legislació d'arrendaments urbans.

9. L'adjudicació i transmissió s'ha de subjectar específicament al que estableix el títol V.

10. No es poden fer actes translatius del domini o de l'ús d'habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls destinats a aquesta finalitat sense que se n'hagi obtingut la qualificació definitiva. Els actes que infringeixin aquesta prohibició són nuls.

11. En cas de compravenda d'habitatges amb protecció oficial, com a requisit de validesa, s'ha d'inscriure llur qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.

12. En operacions públiques de substitució d'habitatges i en actuacions d'execució del planejament urbanístic, s'han de regular per reglament les singularitats del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

ARTICLE 79. TERMINI DE QUALIFICACIÓ

1. En la reglamentació sobre els habitatges amb protecció oficial, el Govern ha de ponderar, adequar i distingir el termini de qualificació i les possibilitats de desqualificació atenent la importància i el tipus dels ajuts percebuts i el fet que els terrenys o els immobles hagin estat reservats o no pel planejament urbanístic per a ésser destinats a habitatge amb protecció oficial.

2. En el cas d'habitatges amb protecció oficial construïts en sòl públic i en sòl qualificat per a ésser destinat a protecció oficial, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans de l'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys. Aquests habitatges resten vinculats al règim jurídic que estableix l'article 78, d'acord amb la qualificació del sòl.

3. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, els terminis de qualificació, comptats a partir de la qualificació definitiva, s'han d'ajustar al que estableixi cada norma de desenvolupament dels plans d'habitatge de què es tracti i no poden ésser inferiors a trenta anys.

4. En el cas d'habitatges amb protecció oficial promoguts en sòl la qualificació urbanística del qual no imposi aquesta destinació, si els promotors no han rebut ajuts públics per a aquella promoció en concret, el termini de qualificació ha d'ésser de trenta anys.

ARTICLE 80. PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. Es poden promoure habitatges amb protecció oficial, amb ajuts públics o sense, mitjançant la construcció, la rehabilitació, el canvi d'ús, l'adquisició, la constitució de drets reals o la concessió administrativa sobre béns immobles destinats a habitatge. Es pot fer l'autopromoció d'habitatges amb protecció oficial a instància dels propietaris, que obtenen ajuts o finançament qualificat per a construir un habitatge o per a rehabilitar la residència habitual i permanent. Poden ésser promotors d'habitatges amb protecció oficial les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim de lucre o sense.

2. Promouen habitatges amb protecció oficial d'iniciativa pública:

a) Les administracions públiques i les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades a les administracions públiques o que en depenen.

b) Les societats mercantils en les quals administracions públiques o entitats de dret públic participen majoritàriament, o de les quals financen majoritàriament l'activitat o nomenen més de la meitat dels membres dels òrgans d'administració, direcció o vigilància.

c) Les persones juridicoprivades constituïdes o integrades majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic i les persones juridicoprivades de les quals les administracions públiques o entitats de dret públic financen majoritàriament l'activitat.

3. Promouen habitatges amb protecció pública d'iniciativa privada les persones físiques o jurídiques diferents d'aquelles a les quals fa referència l'apartat 2.

4. Es poden qualificar promocions en les quals coexisteixin diversos tipus d'habitatges amb protecció oficial.

5. En terrenys qualificats de reserva per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial, els ajuntaments no poden concedir cap llicència d'obra que no tingui la qualificació provisional pertinent.

6. La constitució i la transmissió de drets de superfície, el lloguer a llarg termini i la concessió administrativa són instruments d'interès especial, en el marc d'aquesta llei, per a promoure habitatges amb protecció oficial en sòl de titularitat pública obtingut pel compliment del deure de cessió d'aprofitament urbanístic o en sòl públic. Les promocions fetes amb aquests instruments han de tenir un tractament favorable en la política de subvencions dels plans d'habitatge.

7. Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatges, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.

ARTICLE 81. ELS TITULARS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, poden ésser propietàries d'habitatges amb protecció oficial, titulars del dret real de superfície sobre la finca en què s'ha construït l'habitatge amb protecció oficial o, en el cas dels habitatges dotacionals en sòl de domini públic, titulars d'autoritzacions i concessions.

2. Els llogaters i els ocupants per un títol legítim diferent dels títols als quals fa referència l'apartat 1 han d'ésser persones físiques, llevat del cas d'administracions públiques o entitats públiques o privades sense ànim de lucre dedicades a l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

3. Els beneficiaris d'habitatges amb protecció oficial han de complir els requisits de nivells màxims i mínims d'ingressos que en cada moment determinin els plans d'habitatge.

4. Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial no en poden adquirir d'altres, encara que no els destinin a residència habitual o permanent.

5. S'exceptua del que estableix l'apartat 4 l'adquisició gratuïta de l'habitatge, com a conseqüència de l'acceptació d'una herència o d'un acte de liberalitat de qualsevol tipus, i l'adquisició en casos justificats per canvis en la situació familiar, per raons de mobilitat laboral o per circumstàncies excepcionals que ho justifiquin.

ARTICLE 82. FORMES DE TRANSMISSIÓ I DE CESSIÓ D'ÚS DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. Es pot transmetre la propietat plena dels habitatges amb protecció oficial, o bé formalitzar drets de superfície, venda a carta de gràcia o altres drets reals, i també cedir-los en arrendament o mitjançant altres modalitats que permetin l'ocupació i ús o l'accés diferit a la propietat. En la venda a carta de gràcia, la redempció es pot exercir al llarg de tot el període de qualificació de l'habitatge com a protegit.

2. Els propietaris i superficiaris d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer poden transmetre llurs drets sobre els habitatges, per promocions completes i sense cap tipus de limitació en el preu, en qualsevol moment del període de vinculació al règim de lloguer, a societats que incloguin en llur objecte social l'arrendament d'habitatges, inclosos els fons d'inversió immobiliària, sempre que els adquirents subroguin els drets i les obligacions dels venedors.

3. Els habitatges promoguts a iniciativa pública es poden adjudicar excepcionalment i justificadament a títol precari, sense que els precaristes puguin cedir l'ús de l'habitatge en cap cas.

4. Excepcionalment es pot autoritzar els propietaris d'habitatges de protecció oficial a posar l'habitatge en lloguer o a cedir-ne l'ús d'una altra manera, en casos expressament motivats per l'administració pública competent i amb les condicions que aquesta fixi.

5. L'elecció de les formes de transmissió i cessió d'ús depèn de les necessitats específiques a què ha de respondre la promoció. S'ha de

procurar, si és compatible amb les finalitats de la promoció, diversificar l'elecció per a aconseguir la mixtura social dels ocupants dels habitatges.

ARTICLE 83. PREU MÀXIM I CONDICIONS DE LA TRANSMISSIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. La venda, el lloguer o les altres formes de cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial s'han de fer pel preu que es determini per reglament. Aquesta regulació, pel que fa a segones i successives transmissions, ha de ponderar el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, si escau, les millores realitzades, per a garantir un increment de valor adequat o, si escau, la manca de conservació que pugui implicar una minusvaloració.
2. En sòl que s'hagi obtingut gratuïtament o que s'hagi obtingut sense cost en virtut d'una subvenció pública per a l'adquisició, les promocions d'habitatges amb protecció oficial poden tenir un preu específic que tingui en compte estrictament el cost de l'edificació i la gestió.
3. Per a afavorir la temporalitat exigida i la rotació necessària en els habitatges amb protecció oficial de lloguer, a partir del finiment del primer període de contracte establert d'acord amb la Llei de l'Estat 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans, excepcionalment, es pot aplicar una renda superior a la del primer període. Aquesta renda i les circumstàncies excepcionals en què es pot aplicar s'han d'establir per reglament. En cap cas no es pot aplicar a contractes de persones grans i de persones amb ingressos per sota de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.

ARTICLE 84. PROHIBICIÓ DE SOBREPREU

1. En la transmissió o la cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol, es prohibeix el sobrepreu, la prima o la percepció de qualsevol quantitat que alteri el preu, la renda o el cànon que correspongui, d'acord amb les normes aplicables.
2. Són nul·les de ple dret les clàusules i les estipulacions que estableixin preus superiors als màxims que autoritzen les normes aplicables. En aquests casos, s'entén que la transmissió s'ha fet pel preu màxim normativament permès. La resta del contracte és vàlida si es compleixen els altres requisits per a la transmissió o la cessió d'ús de l'habitatge amb protecció oficial. Si l'adquirent o l'ocupant ha abonat quantitats indegudament, vulnerant la norma, té dret a reclamar-ne el reintegrament.
3. El que estableix aquest article s'entén sens perjudici de la responsabilitat que correspongui per la comissió de les infraccions que tipifica el títol VI.

ARTICLE 85. OBLIGACIÓ DE SOTMETRE ELS ACTES I ELS CONTRACTES A VISAT PÚBLIC

1. Els actes i els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial han d'ésser visats pel departament competent en matèria d'habitatge abans que s'atorgui el document públic corresponent, per a comprovar que s'ajusten a la legalitat; que els adquirents o els ocupants compleixen els requisits generals d'accés, especialment la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial; que contenen les

clàusules d'inserció obligatòria; que estableixen la durada i la modalitat de la qualificació, i que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables. En cas de transmissió, el visat s'ha d'atorgar si prèviament s'han complert les formalitats que estableixen els articles del 87 al 91.

2. En les promocions d'habitatges amb protecció oficial per a ús propi, les escriptures de declaració d'obra nova s'han de visar.

3. Per a obtenir visat en les segones i successives transmissions, s'ha d'acreditar que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableix el capítol II del títol III.

4. El termini per a dictar i notificar la resolució sobre el visat és d'un mes des de l'entrada de la sol·licitud corresponent en el registre de l'òrgan competent per a tramitar-la. Si venç aquest termini sense que s'hagi dictat cap resolució expressa, s'entén que s'ha concedit el visat per silenci administratiu i, a petició de la persona interessada, s'ha d'expedir la documentació que ho justifiqui.

5. Són nul·les les transmissions i les cessions d'ús d'habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol sense haver obtingut el visat preceptiu. En cas de nul·litat, l'Administració ha d'exercir l'acció de rescissió.

Capítol IV. Adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Secció primera. El control públic en l'adjudicació i la transmissió de l'habitatge amb protecció oficial

ARTICLE 86. PRINCIPIS I INSTRUMENTS DE CONTROL

1. Els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social han d'inspirar l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

2. Per a aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc conjunt d'habitatges amb protecció oficial, públics i privats, les administracions públiques competents han de controlar l'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial d'acord amb els procediments i els termes que estableix aquesta secció primera i mitjançant les fórmules següents:

- a) El dret d'opció de l'Administració.
- b) El deure de notificació de les transmissions d'habitatges.
- c) El dret de retracte de l'Administració.
- d) La creació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- e) La regulació del sistema d'adjudicació dels habitatges que es promouin.

ARTICLE 87. ELS DRETS D'ADQUISICIÓ A FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ

1. La qualificació d'un habitatge com a protegit comporta la subjecció als drets d'opció i de retracte que estableix aquesta llei, a favor de l'Administració de la Generalitat, mentre sigui vigent aquesta qualificació, com a forma de control de les transmissions.

2. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatge amb protecció oficial s'han de fer constar expressament la subjecció als drets d'adquisició preferent i les notificacions a què fa referència l'article 89.
3. L'Administració de la Generalitat exerceix els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi o dels promotors públics a què fa referència l'article 80.2, i també a favor d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial, o a favor de persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, que han de subrogar la posició de l'Administració. En aquest darrer cas, la persona beneficiària del dret d'adquisició és la que sigui seleccionada en el procés d'adjudicació que aquesta llei estableix per a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.
4. La contraprestació que s'ha de pagar com a conseqüència de l'exercici dels drets d'adquisició no pot superar en cap cas el preu màxim de transmissió fixat normativament. En el cas dels procediments d'execució patrimonial, s'han de pagar els interessos i les costes d'acord amb la legislació hipotecària.
5. En tot allò que no estableixen aquesta llei ni les condicions contractuals d'adjudicació o venda de les finques de què es tracti, s'aplica la legislació civil de Catalunya.

ARTICLE 88. EL DRET D'OPCIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ

1. En els processos de transmissió d'habitatges amb protecció oficial l'Administració de la Generalitat es reserva un dret d'opció legal.
2. L'exercici del dret d'opció s'ha de fonamentar en la necessitat de l'administració que l'exerceixi o de l'ens beneficiari de tenir un parc d'habitatges vinculats amb polítiques socials suficient i d'atendre situacions de necessitats socialment peremptòries.
3. L'Administració no ha d'exercir el dret d'adquisició en cas de transmissions gratuïtes entre vius a favor d'ascendents i descendents, del cònjuge o la cònjuge o de la parella de fet i en cas de transmissions per causa de mort, sens perjudici que l'habitatge continuï subjecte al règim de protecció oficial durant el termini de qualificació i que el nou titular l'hagi de destinar a residència habitual i permanent. En les mateixes condicions, s'exceptuen les transmissions que es produeixen en procediments judicials, tot i que els receptors dels habitatges han de complir els requisits exigits per a ésser beneficiaris d'un habitatge de protecció oficial. En aquests supòsits, la notificació que estableix l'article 89 és suficient per a formalitzar la transmissió.
4. En les promocions que facin societats cooperatives d'habitatges i en les situades en sòl no qualificat urbanísticament destinat a habitatge protegit, la primera transmissió que facin els promotors s'exclou del dret d'opció de l'Administració, llevat que ambdues parts ho hagin pactat altrament.

ARTICLE 89. EL DEURE DE NOTIFICACIÓ DE LA DECISIÓ DE TRANSMETRE

1. Un cop s'hagi obtingut la qualificació provisional d'un habitatge amb protecció oficial, la decisió de transmetre'l s'ha de notificar al departament competent en matèria d'habitatge.
2. La notificació ha d'incloure, com a mínim, les dades següents, que una ordre del conseller o consellera competent pot concretar:
 - a) La identificació indubtable, tant física com jurídica, de la promoció o de l'immoble objecte de la transmissió.
 - b) El títol que es té sobre l'immoble.
 - c) Les fórmules jurídiques de transmissió previstes.
 - d) Les condicions de la transmissió.
3. En el supòsit de segones transmissions, la notificació ha d'incloure, a més dels continguts que estableix l'apartat 2, els següents:
 - a) La cèdula d'habitabilitat o una certificació equivalent.
 - b) La causa al·legada per a la transmissió.
 - c) En els supòsits a què fa referència l'article 88.3 i 4, la identificació de l'adquirent i de la causa d'excepció.
4. Les notificacions a què fa referència l'apartat 3 s'han de tramitar d'acord amb les normes del procediment administratiu, amb les especificitats que estableix aquest article.

ARTICLE 90. EXERCICI DEL DRET D'OPCIÓ

1. Un cop rebuda la notificació i esmenats els seus eventuais defectes, el departament competent en matèria d'habitatge, després de fer una consulta a l'ajuntament on hi ha l'immoble objecte de transmissió, s'ha de pronunciar sobre l'exercici del dret d'adquisició preferent a què fa referència l'article 87. El departament ha de prendre la decisió en un marc de col·laboració i coordinació amb l'ajuntament implicat, en el qual s'han de concretar els interessos públics d'ambdues administracions sobre l'immoble que es transmet i sobre les decisions que cadascuna ha de prendre.
2. Si, en el termini de dos mesos des de la notificació de la voluntat de transmissió de l'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge, aquest no exerceix el dret d'adquisició preferent o no proporciona un adquirent o una adquirent, el propietari o propietària pot cercar-ne un directament, sempre que compleixi l'obligació d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
3. Si, havent-se proposat al propietari o propietària la persona adjudicatària de l'habitatge que es vol transmetre, transcorren dos mesos, comptats des de l'endemà de la proposta, sense que s'hagi transmès, els efectes de la notificació caduquen i el propietari o propietària ha de complir novament l'obligació de notificació si el vol transmetre posteriorment. Si el responsable o la responsable que no s'hagi transmès és l'adquirent, l'Administració n'ha de proposar un altre en el termini que fixa l'apartat 2. A l'adquirent que és responsable que no s'hagi transmès l'habitatge, se li ha d'aplicar el que estableix l'article 96.1.c.
4. El termini de dos mesos que fixa l'apartat 2 s'amplia quinze dies en les segones transmissions de la propietat d'habitatges de protecció oficial,

perquè l'Administració pugui examinar les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i les condicions que calguin per a fixar el preu corresponent i les condicions de venda, d'acord amb el que estableix l'article 83. L'Administració ha de comunicar la decisió, en forma de proposta de resolució, a la persona interessada. L'acceptació de la proposta habilita l'Administració per a adjudicar l'habitatge d'acord amb la legislació i amb les condicions que fixen els apartats de l'1 al 3.

5. El que estableix aquest article no s'aplica en el cas de les primeres transmissions de promocions situades en sòl no qualificat urbanísticament com a destinat a habitatges amb protecció oficial, llevat que ambdues parts hagin pactat d'aplicar-ho.

ARTICLE 91. EXERCICI DEL DRET DE RETRACTE

1. L'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de retracte en els casos d'habitatges amb protecció oficial transmesos infringint els instruments de control que estableix l'article 86 i en els casos següents:

a) Si, havent-se fet les notificacions de la transmissió legalment exigides, s'hi ha omès qualsevol dels requisits legals.

b) Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per a exercir el dret d'opció.

c) Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

2. El dret de retracte s'ha d'exercir en un marc de col·laboració i coordinació, en el qual s'han de concretar els interessos públics de les administracions implicades sobre l'immoble que es transmet i sobre les decisions que cadascuna ha de prendre.

3. L'Administració ha de dictar una resolució sobre si hi ha una causa suficient per a l'exercici del dret de retracte en el termini de trenta dies a comptar del dia en què hagi pres coneixement de la transmissió efectuada i de les seves condicions. En el termini d'un mes a comptar de la determinació administrativa de l'existència d'una causa suficient per a l'exercici del retracte, l'Administració, un cop examinades les condicions físiques de l'habitatge i les circumstàncies i les condicions que calguin, ha de fixar el preu corresponent i les condicions d'adquisició, d'acord amb el que estableix l'article 83. L'Administració ha de comunicar la decisió a la persona interessada i ha d'adjudicar l'habitatge en els termes i amb les condicions que s'aprovin, en compliment i execució del que estableix aquesta llei. És beneficiària del retracte la persona que resulti adjudicatària, la qual ha de complir les condicions econòmiques i de qualsevol altre tipus establertes per a la transmissió. Entre la data de la resolució sobre l'existència d'una causa de retracte i l'exercici efectiu del dret, no poden transcórrer més de tres mesos.

Secció segona. El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

ARTICLE 92. CARÀCTER DEL REGISTRE

1. Es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial com a registre administratiu que té per finalitat millorar la prestació del servei d'interès general que constitueix la política pública d'habitatge amb protecció oficial.

2. Per a ésser adjudicatari o adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial, s'ha d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial en la modalitat de demanda corresponent. Únicament s'exceptuen d'aquest requisit les adjudicacions destinades a fer front a les situacions d'emergència en el marc de les prestacions que corresponen als serveis d'assistència i benestar socials.

3. Un reglament del Govern ha de determinar els mecanismes de funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, el sistema de gestió, els requisits dels aspirants a inscriure-s'hi i les causes de baixa. Els criteris generals d'aquest reglament han de seguir els que estableixen els articles del 93 al 97.

ARTICLE 93. ÀMBIT I GESTIÓ DEL REGISTRE

1. El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial és un registre públic, compost pels registres dels ajuntaments que en tinguin i, pel que fa als altres municipis, pel registre que subsidiàriament estableixi el departament competent en matèria d'habitatge. 2. La gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial correspon al departament competent en matèria d'habitatge de manera coordinada amb els municipis. Aquesta gestió es duu a terme directament o mitjançant organismes públics específics creats amb aquesta finalitat.

3. Els municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin crear o gestionar llur registre d'habitatges amb protecció oficial poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació de l'assistència necessària.

ARTICLE 94. FUNCIONS

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial compleix les funcions següents:

a) Proporcionar informació a les administracions sobre les necessitats reals i la distribució territorial d'habitatges amb protecció oficial. Aquesta informació s'ha d'emprar en la planificació territorial d'habitatge.

b) Proporcionar informació útil i fiable per a establir indicadors de gènere.

c) Proporcionar informació als usuaris sobre el parc existent d'habitatges amb protecció oficial i promoure la transparència en la gestió.

d) Constituir la base operativa per a adjudicar habitatges amb protecció oficial i donar més transparència i control perquè es destinin d'una manera efectiva a atendre les necessitats de la població mancada d'habitatge. Amb aquesta finalitat, el Registre ha d'incorporar, entre altres informacions que s'estableixin per reglament, el municipi del lloc de treball del sol·licitant o la sol·licitant.

ARTICLE 95. REQUISITS DELS SOL·LICITANTS

1. Les persones que, individualment o com a unitat de convivència, compleixen els requisits que fixen aquesta llei i els reglaments que la despleguen tenen dret a inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

2. Són unitats de convivència, als efectes de poder ésser inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, el conjunt de persones que acrediten que conviuen efectivament en el mateix domicili o que es comprometen a aquesta convivència efectiva futura. Es presumeix la convivència efectiva en el cas dels matrimonis, les unions estables de parella i les parelles de fet inscrites. En el Registre només s'ha d'inscriure un dels membres de la unitat de convivència.

3. Per a tenir dret a ésser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i, en tot cas, per a resultar adjudicatari o adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial, s'han de complir els procediments i els requisits que s'estableixin per reglament. En tot cas, la persona sol·licitant ha de complir, com a mínim, els requisits següents:

a) Residir en un municipi de Catalunya i acreditar-ho mitjançant el certificat d'empadronament corresponent, o bé haver presentat la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada, d'acord amb la Llei 25/2002, del 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents, i de segona modificació de la Llei 18/1996.

b) Acreditar que els futurs titulars de l'habitatge o la unitat de convivència compleixen uns determinats límits d'ingressos, que han d'ésser màxims en cas de lloguer i màxims i mínims en cas de compra, segons el que s'estableixi per reglament. El fet que no s'hagin exigut uns ingressos mínims al sol·licitant o la sol·licitant d'un habitatge de lloguer per a inscriure's en el Registre no implica que no se li puguin exigir en el moment d'adjudicar-li'l.

4. Per a tenir dret a ésser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, s'ha d'acreditar la necessitat d'habitatge. Hi ha necessitat d'habitatge si els sol·licitants o els membres de la unitat de convivència no disposen de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, amb dret de superfície o en usdefruit, o bé si llur patrimoni no els permet d'accedir-hi, en la data de sol·licitud de la inscripció en el Registre. S'han d'establir per reglament els supòsits de necessitat següents:

a) Supòsits en què es consideri que l'habitatge no resulta adequat, vinculats a la necessitat de trasllat de domicili per raons de violència de gènere, jubilació o incapacitat, insuficiència de superfície, manca d'adaptació a les necessitats de les persones amb disminució, condicions constructives o d'habitabilitat deficientes o construcció fora d'ordenació urbanística.

b) Supòsits de persones sense llar.

c) Dificultat de pagament, acabament del contracte, assetjament o altres supòsits en què la disposició d'un habitatge en lloguer legítima per a ésser inclòs en el Registre.

d) Supòsits que permeten pressuposar que l'habitatge no està a disposició del sol·licitant o la sol·licitant o de la unitat de convivència.

e) Supòsits de mobilitat laboral que comportin un canvi de residència.

5. Amb relació als supòsits a què fa referència l'apartat 4.a, el reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha d'establir les fórmules de cessió de l'habitatge inadequat a l'Administració com a requisit per a accedir a un habitatge amb protecció oficial.

6. Les demandes d'habitatge amb protecció oficial efectuades per persones o unitats de convivència que no tinguin els ingressos mínims exigits o no compleixin els requisits de capacitat necessaris que estableixi la legislació vigent en cada moment, s'han de gestionar en coordinació amb els serveis socials corresponents.

7. Les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial tenen dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els principis, els procediments i els criteris que estableix aquesta llei. La inscripció, per si mateixa, no dóna lloc a cap altre dret ni comporta l'adjudicació automàtica de cap habitatge amb protecció oficial.

8. El reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de regular les singularitats respecte als requisits d'accés a un habitatge amb protecció oficial que han de complir les persones amb dret de real·lotjament en les operacions públiques de substitució d'habitatges o en actuacions d'execució del planejament urbanístic.

ARTICLE 96. BAIXA DEL REGISTRE

1. Són causes de baixa del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, entre d'altres:

a) La voluntat expressa del sol·licitant o la sol·licitant. En el cas de les unitats de convivència, han de signar la sol·licitud de baixa totes les persones majors d'edat que les formen.

b) L'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial.

c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense una causa raonable justificada, per dues vegades. Les causes raonables que justifiquen la renúncia s'han d'establir per reglament.

d) L'incompliment sobrevingut de les condicions establertes per a poder ésser inscrit en el Registre.

e) La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'accés al Registre.

2 En els supòsits de l'apartat 1.c i e, els interessats no es poden tornar a donar d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

ARTICLE 97. COMISSIÓ DE RECLAMACIONS SOBRE HABITATGE PROTEGIT

1. Es crea la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit. La seva composició i el seu funcionament s'han d'establir per reglament.

2. El recurs d'alçada i el recurs potestatiu de reposició contra els actes que derivin del funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial són substituïts per la impugnació davant la Comissió de

Reclamacions sobre Habitatge Protegit, les resolucions de la qual posen fi a la via administrativa.

Secció tercera. Els procediments d'adjudicació d'habitatges

ARTICLE 98. ÒRGANS COMPETENTS

1. En les adjudicacions corresponents a la Generalitat i als seus organismes i entitats, el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha de designar l'òrgan competent per a resoldre el procediment d'adjudicació.
2. En les adjudicacions que corresponen a les administracions locals i a llurs organismes i entitats, l'òrgan competent per a resoldre el procediment d'adjudicació és l'òrgan al qual correspongui d'acord amb la legislació de règim local, amb la intervenció prèvia en el procediment del departament competent en matèria d'habitatge, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i el reglament que la desplega.
3. El departament competent en matèria d'habitatge pot delegar en els ens locals el procés d'adjudicació, que s'ha de dur a terme d'acord amb els criteris legalment establerts.

ARTICLE 99. CONTINGENTS ESPECIALS DE RESERVA

1. Per a garantir a les persones amb mobilitat reduïda l'accés a un habitatge, en totes les promocions s'ha de reservar un percentatge no inferior al 3 % del volum total per a destinar-lo a satisfer la demanda d'habitatge per a aquest col·lectiu.
2. Les resolucions d'inici dels procediments d'adjudicació en promocions d'iniciativa pública han d'establir una reserva sobre el nombre total d'habitatges de les promocions per a destinar-la a contingents especials i dur a terme accions positives respecte a les persones i els col·lectius vulnerables amb risc d'exclusió social.
3. La resolució administrativa que inicia el procediment d'adjudicació ha de fixar el percentatge concret dels contingents especials de reserva d'habitatge per a necessitats específiques, amb la ponderació prèvia objectiva de les circumstàncies de la promoció concreta i amb la motivació de les raons que fonamenten la decisió.
4. El percentatge dels contingents especials de reserva en promocions d'iniciativa pública, inclòs el corresponent a les persones amb mobilitat reduïda, no pot ésser inferior al 10 % del total d'habitatges de la promoció, tot i que, si es comprova que aquest percentatge excedeix la demanda, el diferencial sobrant s'ha d'incorporar al contingent general.
5. En l'establiment dels contingents especials de reserva, s'ha de vetllar per garantir l'accés a l'habitatge a les dones que estan en una situació de violència o que en surten i a les que estan en situació de precarietat econòmica a causa d'aquesta violència o necessiten un habitatge per a sortir d'aquesta situació.
6. En un mateix municipi, la reserva de cada promoció, justificadament, es pot substituir per un programa d'actuació que destini un nombre equivalent d'habitatges als col·lectius a què fan referència els apartats 1, 2 i 5.

ARTICLE 100. CONTINGENT GENERAL

1. Les persones que hagin manifestat interès per participar en l'adjudicació d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial i que no siguin objecte d'atenció dins dels contingents especials de reserva a què fa referència l'article 99 formen el contingent general.

2. Per a garantir la compensació entre municipis de l'oferta d'habitatges amb protecció oficial, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'establir, si escau, el percentatge de reserva màxima que els municipis han de respectar en el contingent general pel que fa a persones empadronades en el municipi.

3. Per a garantir una mixtura social efectiva en les promocions d'habitatges amb protecció oficial, les condicions d'adjudicació concretes a cada promoció han d'establir sistemes que assegurin que la composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, el districte o la zona, tant pel que a fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en risc d'aïllament social.

4. L'antiguitat mínima d'empadronament exigible als sol·licitants d'habitatges de lloguer no pot superar els tres anys.

ARTICLE 101. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial poden optar per gestionar el procés d'adjudicació per llur compte amb la intervenció d'un fedatari públic o fedatària pública, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, o per sol·licitar a l'Administració que ho faci.

2. L'òrgan competent pot iniciar el procediment d'adjudicació dels habitatges a partir de la notificació de la decisió de transmissió rebuda dels promotors. S'ha de donar publicitat al procediment d'adjudicació, mitjançant un anunci que ha de recollir, com a mínim, els aspectes següents:

a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.

b) L'àmbit geogràfic de la demanda que s'ha de satisfer.

c) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

d) La superfície útil dels habitatges.

e) Les condicions generals relatives al règim econòmic, al finançament i a qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.

f) L'especificació de si es transmet la propietat de l'habitatge; si es lloga, amb opció de compra o sense; si se'n cedeix l'ús, concretant la modalitat de cessió, o si es transmet qualsevol altre dret sobre l'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 80.

3. Les administracions locals i els organismes i les entitats que en depenen, si duen a terme el procediment d'adjudicació, han de comunicar al departament competent en matèria d'habitatge l'inici del dit procediment i les condicions específiques de cada promoció.

4. Segons els requeriments específics que exigeix cada promoció i d'acord amb el que estableixi el Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, s'ha d'elaborar la llista concreta d'interessats en l'adjudicació, que, en tot cas, han d'estar inscrits en el Registre.

5. El sistema de selecció dels adjudicataris és el següent:

a) Els habitatges inclosos en el contingent general que estableix l'article 100 s'han d'adjudicar mitjançant un sorteig públic. El sorteig es pot dividir en blocs formats per sol·licitants situats en diversos trams d'ingressos o en diversos grups d'interès, per a assegurar la mixtura social que estableix l'article 100.3, o bé es pot tenir en compte el temps que fa que estan inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

b) Els habitatges inclosos en els contingents especials de reserva que estableix l'article 99 s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.

6. Els promotors poden seleccionar lliurement les persones que manquin per a completar l'adjudicació, les quals han d'estar inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, en els casos següents:

a) Si els promotors gestionen directament el procés d'adjudicació i, un cop transcorreguts dos mesos a partir de la sol·licitud formal de la llista d'inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial per a fer el sorteig, no l'han obtinguda, o si els aspirants o els adjudicataris són menys que els habitatges disponibles.

b) Si s'ha sol·licitat l'adjudicació a l'Administració i, un cop transcorreguts dos mesos a partir de la sol·licitud, no s'ha obtingut la llista d'adjudicataris, o si aquests són menys que els habitatges disponibles.

7. En zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, amb l'acreditació prèvia d'aquesta situació, l'Administració local, d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge, pot autoritzar que els habitatges s'adjudiquin d'acord amb el procediment que estableix l'article 103.

ARTICLE 102. HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL PROMOIGUTS PER SOCIETATS COOPERATIVES D'HABITATGES

1. Les societats cooperatives d'habitatges han d'adjudicar els habitatges amb protecció oficial que promoguin, tant si se'n transmet la propietat com si se'n cedeix el dret d'ús sota qualsevol modalitat, entre llurs socis inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. L'adjudicació ha de respectar els principis de transparència i objectivitat.

2. Les societats cooperatives d'habitatges han de comunicar a l'organisme gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista de socis inscrits a la promoció o la fase als quals es pretén adjudicar els habitatges. La llista s'ha d'incrementar, si escau, amb un nombre mínim del 20% d'aspirants a la condició de socis, per a tenir reserves per a adjudicacions posteriors. La llista, tant de socis com de reserves, ha d'estar ordenada per a establir clarament la preferència en l'adjudicació de l'habitatge. Tant els socis com els aspirants a la condició de socis han de constar com a inscrits en el Registre.

3. La llista que la societat cooperativa d'habitatges comunica a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a garantir la transparència i la publicitat, s'ha d'acompanyar amb la informació de les circumstàncies següents de la promoció o la fase:

- a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.
- b) El percentatge del contingent establert, si escau.
- c) La superfície útil mitjana dels habitatges.
- d) El règim econòmic de la promoció.
- e) El dret que es transmet amb l'habitatge.
- f) Les altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació.

4. L'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de verificar que els integrants de la llista consten com a inscrits en el Registre i s'ha de pronunciar en el termini de dos mesos a comptar de l'entrada de la comunicació de la llista. Si no ho fa, s'entén que s'autoritza la llista presentada.

5. La societat cooperativa d'habitatges ha de comunicar per escrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial l'adjudicació de l'habitatge al soci o sòcia cooperativista, mitjançant l'escriptura pública corresponent. El Registre ha de donar de baixa les persones a les quals s'ha adjudicat un habitatge.

6. Les persones que siguin donades de baixa de la societat cooperativa d'habitatges per qualsevol de les causes que estableix la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, només es poden substituir seguint l'ordre de la llista de reserves.

7. En el cas de les promocions que es facin sobre sòl la qualificació urbanística del qual imposi la destinació a habitatge amb protecció oficial, la Generalitat ha de formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per a concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges, que estableix aquesta secció tercera, amb els principis i les disposicions de la Llei 18/2002.

ARTICLE 103. PROMOCIONS VOLUNTÀRIES D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Els promotors adjudiquen, pel procediment que escullin lliurement, els habitatges amb protecció oficial que hagin promogut sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquesta destinació, però han de respectar en tot cas els drets constitucionals, els principis de transparència, concurrència pública i objectivitat i els requisits següents:

- a) Els adjudicataris han d'estar inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- b) Els promotors han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista provisional d'inscrits en el Registre als quals es pretén adjudicar els habitatges, incrementada com a mínim d'un vint per cent, destinat a tenir reserves per a adjudicacions posteriors.
- c) L'autorització administrativa que permeti elevar a definitiva la llista provisional a què fa referència la lletra *b* comporta la baixa dels

adjudicatari en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

d) Les persones a les quals s'hagi adjudicat definitivament un habitatge només poden ésser substituïdes seguint l'ordre de la llista de reserves, en la qual ha de constar la renúncia expressa de l'adjudicatari o adjudicatària inicial.

ARTICLE 104. SUPÒSITS EN QUÈ NO S'APLIQUEN ELS PROCEDIMENTS D'ADJUDICACIÓ

Els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial no s'apliquen en els supòsits següents:

a) Els habitatges de promocions finalistes que tenen per objecte el real·lotjament de les persones afectades per operacions de remodelació o per altres actuacions urbanístiques. El procediment d'adjudicació, en aquests casos, s'ha d'ajustar al que s'estableixi específicament per reglament.

b) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, que hagin estat llogats amb una clàusula de dret preferent de compra a favor del llogater o llogatera en el moment que s'exhaureix l'obligació de vinculació al lloguer. El comprador o compradora ha d'ésser automàticament el mateix llogater o llogatera signant del contracte.

c) Els habitatges amb protecció oficial de lloguer, en qualsevol de llurs modalitats, amb un llogater o llogatera que fa més de cinc anys que hi resideix. El llogater o llogatera té dret preferent de compra.

d) Els habitatges que resten sense adjudicar un cop s'han desenvolupat els procediments que estableix aquesta llei. S'han d'adjudicar tenint en compte la llista d'espera que resulta de la primera adjudicació.

e) Els habitatges de promoció pública la titularitat dels quals recupera l'Administració per via administrativa o civil. Es poden adjudicar en segones transmissions d'acord amb el procediment que aquesta llei estableix per a les adjudicacions públiques, tenint en compte les llistes d'espera.

f) Els habitatges que l'Administració obté per cessió o per altres vies singulars, o que provenen de programes especials dels plans d'habitatge o de programes municipals. S'han d'adjudicar per procediments que s'han d'establir per reglament i s'han d'adaptar a les circumstàncies específiques dels plans o els programes.

g) Els habitatges de promocions d'empreses que les duguin a terme, en tot o en part, per a donar allotjament a llurs treballadors. En aquest cas, només cal que els treballadors estiguin donats d'alta en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i que, un cop adjudicats els habitatges, els promotors n'informin el Registre perquè els en doni de baixa.

h) Els habitatges que siguin en zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, en les quals l'Administració, acreditant prèviament aquesta situació, pot autoritzar que s'adjudiquin els habitatges sense subjectar-se al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Capítol V. Desnonament administratiu d'habitatges amb protecció oficial

ARTICLE 105. SUPÒSITS DE DESNONAMENT ADMINISTRATIU

És procedent el desnonament administratiu dels beneficiaris, arrendataris o ocupants dels habitatges amb protecció oficial que siguin de titularitat pública per les causes següents:

- a) Si no paguen les rendes fixades en el contracte d'arrendament de l'habitatge, els imports que siguin exigibles per serveis o despeses comunes o qualsevol altra aportació dinerària que estableixi la legislació vigent.
- b) Si destinen l'habitatge o un local o una edificació complementaris a un ús indegut o no autoritzat.
- c) Si no disposen d'un títol legal que els autoritzi a ocupar l'habitatge, les seves zones comunes o els locals o l'edificació complementaris.
- d) Si han estat sancionats mitjançant resolució ferma per qualsevol de les següents infraccions tipificades per aquesta llei:

Primera. No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent sense haver obtingut la preceptiva autorització administrativa.

Segona. El titular de l'obligació d'ocupar l'habitatge, cedir-lo totalment o parcialment per qualsevol títol, sense autorització.

Tercera. Falsejar les dades exigides per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

ARTICLE 106. PROCEDIMENT DE DESNONAMENT ADMINISTRATIU

El procediment de desnonament administratiu s'ha d'ajustar al que disposa la normativa de procediment administratiu que hi sigui aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es pugui establir per reglament.

Capítol VI. Administració dels habitatges amb protecció oficial

ARTICLE 107. ADMINISTRACIÓ DELS HABITATGES

1. Correspon als promotors, als promotors socials i als administradors de finques fer-se càrrec de l'administració dels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o en una altra forma de cessió d'ús, si no l'exerceix directament l'Administració pública.

2. El Govern pot crear un registre en què puguin inscriure's, si compleixen els requisits exigits per aquesta llei, els promotors, els promotors socials i els administradors de finques habilitats per a fer-se càrrec de l'administració dels habitatges a què fa referència l'apartat 1.

3. En els edificis d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o en una altra forma de cessió d'ús, els veïns titulars d'un habitatge o d'un local han de constituir juntes administradores, integrades per tots i cadascun d'ells, amb l'objectiu de vetllar per la conservació i el manteniment adequats dels espais i els serveis comuns, i d'afavorir una millor convivència veïnal.

Títol VI. Del règim de control i del règim sancionador

Capítol I. Disposicions generals

Secció primera. Inspecció i mesures aplicables

ARTICLE 108. INSPECCIÓ

El personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge té la condició d'agent de l'autoritat. Els ets que constaten els agents, formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. A aquests efectes, dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, aquests agents poden realitzar totes les actuacions imprescindibles per a comprovar el compliment d'aquesta llei.

ARTICLE 109. MESURES APLICABLES

1. Totes les conductes que presumptament comportin una vulneració de les disposicions d'aquesta llei subjectes a sanció han de donar lloc a l'inici de diligències dirigides a esbrinar la identitat de les persones presumptament responsables, els fets i les circumstàncies del cas concret per a determinar si són constitutives d'infracció administrativa. Un cop instruides les diligències, l'òrgan competent pot resoldre l'arxivament, l'adopció de mesures o, si escau, la incoació de l'expedient sancionador.

2. Són mesures provisionals:

a) Les mesures de cautela en promocions d'obra nova o en actuacions de rehabilitació.

b) La clausura d'immobles.

3. Són mesures de reconducció:

a) L'exigència d'obres als promotors.

b) Les multes coercitives no sancionadores.

c) El retorn de l'import del sobrepreu.

4. Són mesures sancionadores:

a) La inhabilitació dels infractors per a participar en promocions d'habitatge amb protecció oficial o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

b) La suspensió, si escau, de la inscripció en el Registre d'homologació.

c) La imposició de sancions.

5. Si la infracció genera danys i perjudicis a l'Administració, s'ha d'acompanyar l'expedient sancionador de la determinació d'aquests danys i perjudicis, per tal d'obtenir-ne el rescabament a càrrec dels responsables de l'actuació sancionada.

Secció segona. Mesures provisionals

ARTICLE 110. MESURES DE CAUTELA

1. En el cas d'una nova promoció d'habitatges o d'una actuació de rehabilitació, l'autoritat competent de la Generalitat o de l'ens local pot acordar, un cop fet el requeriment previ als promotors, algunes de les

següents mesures de caràcter provisional, dirigides a assegurar l'eficàcia de la resolució final:

- a) Suspendre les obres d'edificació d'habitatges que es facin incomplint la normativa sobre materials de construcció i sobre instal·lacions o que impliquin la utilització de materials i productes que infringeixen disposicions sobre la salut i la seguretat dels usuaris.
- b) Retirar els materials o la maquinària utilitzats a l'obra.
- c) Impedir l'allotjament de persones, en cas de manca de seguretat.
- d) Precintar el local o l'obra.
- e) Interrompre els subministraments d'energia elèctrica, aigua o gas als espais que siguin objecte d'utilització il·legal.

2. La mesura de suspendre les obres comporta la interrupció parcial o total d'aquestes i s'acorda si, una vegada transcorregut, si escau, el termini atorgat en el requeriment als promotors perquè compleixin la normativa sobre materials i instal·lacions, aquests no ho han fet.

3. La suspensió de les obres s'aixeca quan es garanteix el compliment de la normativa que la va motivar. Per mitjà de reglament es poden establir les diverses formes de garantia acceptables.

ARTICLE 111. CLAUSURA D'IMMOBLES

1. L'autoritat competent de la Generalitat o de l'ens local pot ordenar la clausura d'un immoble si se'n comprova la manca de seguretat per a l'ús de residència de persones.

2. La mesura de clausura d'immobles només s'ha d'adoptar amb l'avertiment previ a la propietat i amb l'audiència als ocupants legítims, excepte en cas de perill imminent, i després d'haver utilitzat les ordres d'execució previstes per a aconseguir-ne la rehabilitació i l'adequació a les condicions d'habitabilitat, sempre que aquesta sigui possible.

3. En el cas que hi hagi ocupants als immobles, la resolució de clausura ha de preveure'n el real·lotjament, provisional o definitiu, i ha de determinar a qui correspon assumir-ne la càrrega, segons els diferents supòsits regulats per aquesta llei i la legislació aplicable.

ARTICLE 112. OBRES DE REPARACIÓ EXIGIBLES ALS PROMOTORS

1. Si en l'exercici de les tasques d'inspecció, dutes a terme pel personal a què fa referència l'article 108, s'acredita la comissió de les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a, el departament competent en matèria d'habitatge pot ordenar als promotors que duguin a terme les obres necessàries de reparació o de reconstrucció. Aquesta mesura s'aplica a les primeres transmissions d'habitatge resultants d'obra nova o rehabilitació i independentment que la cèdula d'habitabilitat hagi estat atorgada.

2. No es pot incoar cap expedient sancionador o s'ha d'arxivar sense cap altre tràmit l'expedient incoat per les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a si les obres ordenades es fan en el termini atorgat a aquest efecte per l'Administració. La notificació de l'adopció d'aquesta mesura interromp el termini de prescripció de la infracció.

3. Si es tracta d'obres relacionades amb els acabats o d'obres de reparació de menys importància, no incloses en l'apartat 1, les atribucions a què fa referència aquest article són exercides pel departament competent en matèria de consum.

4. La intervenció administrativa a què fan referència els apartats de l'1 al 3 no pot tenir lloc en el cas que els promotors i la resta de parts privades afectades decideixin resoldre llurs eventuais controvèrsies per les vies judicials o de l'arbitratge.

ARTICLE 113. MULTES COERCITIVES NO SANCIONADORES

1. L'Administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorrin els terminis assenyalats per a dur a terme una acció o omissió prèviament requerida.

2. Les multes relacionades amb l'incompliment en l'execució d'unes obres es poden imposar amb una periodicitat mínima d'un mes i l'import màxim ha d'ésser del 30% del cost estimat de les obres per a cadascuna d'elles. En altres supòsits, la quantia de cadascuna de les multes no ha de superar el 20% de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa.

3. L'import de les multes coercitives resta inicialment afectat al pagament de les despeses que generi la possible execució subsidiària de l'ordre incomplert, sens perjudici de la repercussió del cost total de les obres a qui ho incompleixi.

ARTICLE 114. RETORN DE L'IMPORT DEL SOBREPREU

En els procediments sancionadors instruïts per infraccions relatives a la transmissió o la cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol que alteri el preu, la renda o el cànon que hi correspongui d'acord amb les normes aplicables, es pot establir com a obligació complementària el pagament, amb els interessos legals pertinents, de les quantitats percebudes per damunt de les que correspongui legalment. Aquest deute es considera de dret públic en favor de creditors privats, per interès social. Aquestes quantitats s'han de retornar als adquirents o als usuaris dels habitatges amb protecció oficial, quan acreditin haver obrat de bona fe. En cas que no hi hagi pagament voluntari, s'ha d'aplicar el procediment de recaptació en matèria tributària.

Secció tercera. Mesures sancionadores

ARTICLE 115. INHABILITACIÓ DELS INFRACTORS

1. En els supòsits d'infracció molt greu, tenint en compte els criteris de gradació a què es refereix l'article 117, es pot imposar com a sanció accessòria la inhabilitació dels infractors, durant un termini d'un a tres anys, per a participar en promocions d'habitatge amb protecció oficial o en les actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

2. Si la infracció a què fa referència l'apartat 1 té el caràcter de greu, el termini d'inhabilitació ha d'ésser d'un any com a màxim.

3. El termini d'un any es computa des que la sanció és ferma en via administrativa.

4. Es pot aixecar la inhabilitació en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

ARTICLE 116. SUSPENSÍO DE LA INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE D'HOMOLOGACIÓ D'AGENTS IMMOBILIARIS

1. Els agents immobiliaris inscrits en el registre d'homologació que siguin sancionats com a responsables de la comissió d'una infracció molt greu o greu causen baixa en el dit registre pel temps que dura la inhabilitació.

2. La resolució sancionadora ferma que comporti la suspensió de la inscripció en el registre d'homologació és pública.

ARTICLE 117. CRITERIS PER A LA GRADACIÓ DE LES SANCIONS

En la imposició de les sancions administratives per l'incompliment de les obligacions establertes per aquesta llei s'ha de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada. S'han de tenir en compte especialment els criteris següents:

a) Si hi ha intencionalitat.

b) La naturalesa o la transcendència dels perjudicis causats, tant a l'Administració com als usuaris dels habitatges.

c) La reincidència, en el termini d'un any, per la comissió de més d'una infracció, si així ha estat declarat per resolució ferma en via administrativa o judicial.

d) La transcendència de la infracció quant a l'afectació d'elements estructurals de l'edifici i la salut dels seus usuaris.

e) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.

f) La repercussió social dels fets.

g) La generalització de la infracció.

h) El grau de participació en la comissió o en l'omissió.

ARTICLE 118. QUANTIA DE LES SANCIONS

1. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 euros.

2. Les infraccions greus se sancionen amb una multa de fins a 90.000 euros.

3. Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de fins a 9.000 euros.

4. En cap cas no es poden imposar multes inferiors a 3.000 euros.

5. Si el benefici que resulta de la comissió d'una infracció és superior a l'import de la multa que li correspon, l'import de la multa pot ésser incrementat fins a la quantia equivalent al benefici obtingut.

6. Les quanties fixades en els apartats de l'1 al 4 poden ésser revisades i actualitzades pel Govern, d'acord amb l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques.

7. Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80% de l'import corresponent en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

ARTICLE 119. DESTINACIÓ DE LES MULTES IMPOSADES

1. Les quantitats que s'ingressin com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'han de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.
2. Els imports derivats de les sancions en matèria de disciplina del mercat i defensa dels consumidors i usuaris imposades per la vulneració dels preceptes d'aquesta llei s'han de destinar íntegrament a actuacions de defensa dels consumidors i usuaris.

ARTICLE 120. PUBLICITAT DE LES MESURES ADMINISTRATIVES

1. Les mesures administratives que siguin adoptades de conformitat amb el que estableix aquest capítol I poden ésser objecte d'anotació en el llibre de l'edifici.
2. Les resolucions administratives que impliquen la suspensió o l'execució subsidiària de les obres poden ésser anotades en el Registre de la Propietat al marge de la inscripció de la finca, als efectes de publicitat i per un termini de quatre anys.

ARTICLE 121. INSTRUCCIÓ DE CAUSA PENAL

1. La instrucció de causa penal davant els tribunals de justícia pels mateixos fets tipificats com a infracció per aquesta llei suspèn la tramitació dels expedients sancionadors que s'hagin incoat.
2. Si en la tramitació d'un expedient sancionador hi ha indicis de la possible comissió d'un delictes o d'una falta, l'instructor o instructora de l'expedient ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del Ministeri Fiscal i ha de suspendre la tramitació de l'expedient administratiu sancionador, un cop l'autoritat judicial hagi incoat el procés penal que correspongui, si hi ha identitat de subjecte, fet i fonament. Aquesta suspensió s'ha de mantenir fins que l'autoritat judicial dicti sentència o resolució que posi fi al procediment. En el cas que es conclouï que no hi ha cap delictes, el procediment sancionador ha de continuar amb subjecció al fet que el tribunal hagi declarat provats.

Capítol II. Tipificació de les infraccions

ARTICLE 122. INFRACCIONS

Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta llei, sens perjudici de les especificacions que es puguin fer per reglament, dins els límits establerts per la legislació vigent en matèria sancionadora.

ARTICLE 123. INFRACCIONS MOLT GREUS

1. Són infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:
 - a) Vulnerar les normes d'habitabilitat de la Generalitat i la normativa tècnica de compliment obligat, si aquesta vulneració afecta la seguretat dels edificis o els habitatges.

- b) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat.
 - c) Transmetre, llogar o cedir l'ús com a habitatges d'immobles que no poden obtenir la cèdula d'habitabilitat.
 - d) La inexactitud en els documents o les certificacions que calguin per a obtenir la resolució administrativa amb reconeixement de drets econòmics, de protecció, d'habitabilitat, o per a obtenir un acte favorable als infractors o a tercers, expeditos pels promotors, constructors o la direcció facultativa de les obres d'edificació o rehabilitació d'habitatges.
 - e) Construir nous habitatges sense preveure els accessos i la mobilitat interior de les persones amb mobilitat reduïda i disminució sensorial, d'acord amb el que disposen aquesta llei i la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i de comunicació.
 - f) Incomplir el deure de conservació i rehabilitació, si comporta un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçós.
 - g) Incomplir les ordres d'execució dirigides a la reparació i la reconstrucció d'habitatges, establertes per l'article 38.
 - h) Mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42.
 - i) Ésser promotor i responsable de la sobreocupació d'un habitatge que posi en risc la seguretat de les persones.
 - j) Explotar econòmicament immobles considerats infrahabitatges en els termes establerts per aquesta llei.
 - k) Dedicar un allotjament turístic a ús com a habitatge, llevat de la modalitat de turisme rural.
2. Són infraccions molt greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:
- a) Portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació, segons el que estableix aquesta llei.
 - b) Incomplir les obligacions o els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge determinats per aquesta llei, si l'incompliment ha causat perjudicis econòmics als consumidors per un valor superior a 12.000 euros.
3. Són infraccions molt greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:
- a) No destinar l'habitatge a residència habitual i permanent dels propietaris o dels titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
 - b) Els propietaris o els titulars de l'obligació d'ocupar l'habitatge, cedir-lo per qualsevol títol, sense autorització.
 - c) Fer ús o ésser titular de més d'un habitatge amb protecció oficial.
 - d) No obtenir, els promotors, la qualificació definitiva, dins els terminis fixats o en les pròrrogues que es puguin obtenir.
 - e) No obtenir, els promotors, la qualificació definitiva perquè la construcció no s'ajusta al projecte aprovat en la qualificació provisional.
 - f) Transmetre, llogar o cedir l'ús de l'habitatge a persones que no compleixin els requisits per a accedir-hi.

- g) Adquirir un altre habitatge si ja es té la propietat d'un habitatge amb protecció oficial si no es donen les causes de justificació determinades per aquesta llei.
- h) Destinar els ajuts percebuts a finalitats diferents de les que en van motivar l'atorgament.
- i) Incomplir la destinació a la promoció d'habitatges protegits dels terrenys qualificats o reservats totalment o parcialment pel planejament urbanístic a aquesta finalitat.
- j) Incomplir la destinació dels béns del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat per mitjà d'un règim de protecció pública.

ARTICLE 124. INFRACCIONS GREUS

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

- a) Vulnerar les normes d'habitabilitat de la Generalitat de Catalunya i la normativa tècnica de compliment obligat, si no arriben a afectar la seguretat dels edificis o els habitatges.
- b) Transmetre, llogar o cedir l'ús d'habitatges que no compleixen les condicions d'habitabilitat relatives a la seguretat.
- c) Incomplir el deure de conservació i de rehabilitació, si comporta una afectació greu de les condicions d'habitabilitat dels edificis, amb notificació prèvia.
- d) No lliurar el llibre de l'edifici.
- e) Prestar subministraments d'aigua, gas, electricitat o altres energies alternatives si no ha obtingut la cèdula d'habitabilitat.
- f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració o obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, en l'exercici de les competències establertes per aquesta llei.
- g) No disposar del certificat d'inspecció de l'edifici en els supòsits en què sigui exigible.
- h) Promoure la sobreocupació d'un habitatge.
- i) Destinar un habitatge a un ús no residencial sense disposar de autorització oportuna.

2. Són infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

- a) Incomplir les obligacions establertes o no complir els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge, si l'incompliment causa perjudicis econòmics als consumidors per un import superior a 6.000 euros i inferior a 12.000 euros.
- b) Exercir l'activitat d'agent immobiliari sense complir els requisits establerts per aquesta llei.
- c) No lliurar als adquirents d'un habitatge la documentació establerta com a obligatòria per aquesta llei.
- d) No subscriure les assegurances i les garanties exigides pels articles 54.6 i 55.3.a.
- e) No aportar la garantia exigida per l'article 55.3.b.

f) Fer publicitat o ofertes d'habitatges sense haver subscrit la corresponent nota d'encàrrec i sense ajustar-se al que estableix l'article 58.3.

g) No lliurar als interessats a adquirir o llogar un habitatge, abans de rebre qualsevol quantitat a compte del preu final, la informació sobre les condicions de transmissió que estableixen els articles 60 i 61.

h) No constituir la fiança exigida per l'article 66.3.

3. Són infraccions greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:

a) Incomplir els procediments establerts per a adjudicar habitatges amb protecció oficial.

b) Subministrar a l'Administració, els particulars, dades inexactes per a accedir a un habitatge amb protecció oficial o per a obtenir el finançament qualificat.

c) Cedir parcialment l'ús d'un habitatge amb protecció oficial, amb caràcter oneros.

d) No comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, en promocions sobre sòl no reservat a habitatges amb protecció oficial, la llista provisional de persones inscrites en el registre a les quals s'ha assignat un habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

e) Transmetre o cedir l'ús de l'habitatge incomplint l'obligació de notificar la decisió a l'Administració, per tal que aquesta determini qui ha d'ésser l'adjudicatari en cas de segones i successives transmissions.

f) No fer les notificacions legalment exigides quan es volen transmetre habitatges amb protecció oficial.

g) Subministrar a l'Administració, els particulars, dades inexactes per a ésser inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

h) Incomplir els terminis establerts pel planejament urbanístic per a l'inici i l'acabament de les promocions d'habitatge protegit sobre sòls reservats o qualificats per a aquesta finalitat.

i) Incomplir els terminis establerts pel planejament urbanístic per a la destinació del béns del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat per mitjà d'un règim de protecció pública.

ARTICLE 125. INFRACCIONS LLEUS

1. Són infraccions lleus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

a) No facilitar les instruccions d'ús i manteniment dels productes de construcció subministrats, i també les garanties de qualitat corresponents, per a incloure-les en la documentació de l'obra executada.

b) Negar informació, els ocupants, sobre l'estat de l'habitatge i la manera d'utilitzar-lo i mantenir-lo, en els casos en què els propietaris vulguin complir el deure de conservació en un immoble ocupat.

2. Són infraccions lleus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari:

- a) Incomplir les obligacions o els requisits establerts per a exercir l'activitat dels agents vinculats amb l'habitatge, si l'incompliment no causa cap perjudici econòmic o aquest és inferior a 6.000 euros.
- b) Incomplir els requisits establerts per l'article 62.1 per a formalitzar els contractes.
- c) Fer publicitat d'habitatges sense fer-hi constar les dades obligatòries que estableix aquesta llei.
- d) Incomplir l'obligació de formalitzar de forma correcta i completa el llibre de l'edifici.

3. Són infraccions lleus en matèria d'habitatge amb protecció oficial:

- a) Incomplir, els adquirents o usuaris dels habitatges, l'obligació de mantenir-los en estat d'ésser utilitzats per a la finalitat que tenen, i no fer les reparacions que necessitin.
- b) No sotmetre al tràmit de visat del departament competent en matèria d'habitatge els contractes de la primera i successives transmissions o cessions d'ús.
- c) No incloure les clàusules d'inserció obligatòria en els actes i contractes de transmissió i cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial.
- d) No ocupar de manera efectiva i en els terminis establerts els habitatges amb protecció oficial.
- e) Ocupar els habitatges amb protecció oficial abans que siguin qualificats de manera definitiva, sense l'autorització de l'Administració.

ARTICLE 126. RESPONSABILITAT DE LES INFRACCIONS

- 1. Són responsables de les infraccions tipificades per aquesta llei i per les normes que la despleguin les persones físiques o jurídiques que, per acció o omissió, hagin comès els fets constitutius d'infracció.
- 2. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, responen de manera solidària de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.
- 3. Si en la instrucció d'un expedient sancionador no és possible delimitar les responsabilitats individuals, aquestes s'han de determinar solidàriament.
- 4. Si la infracció administrativa s'imputa a una persona jurídica, poden ésser considerades responsables les persones físiques que integren els organismes rectors o de direcció corresponents, d'acord amb el que estableixi el règim jurídic corresponent.

Capítol III. Prescripcions i caducitat

ARTICLE 127. PRESCRIPCIÓ DE LES INFRACCIONS

- 1. Els terminis de prescripció de les infraccions administratives tipificades per aquesta llei és de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la infracció s'ha comès. En el cas que es tracti d'infraccions continuades, el còmput del termini de prescripció s'inicia quan ha finalitzat l'últim acte amb què es consuma la infracció. En el cas de les infraccions

tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a es considera comesa la infracció en la data del certificat final d'obra i habitabilitat.

2. Els terminis s'interrompen:

a) Si es porta a terme qualsevol actuació administrativa que condueixi a la iniciació, tramitació o resolució del procediment sancionador, realitzada amb coneixement formal de l'inculpat o encaminada a esbrinar-ne la identitat o el domicili, i que es practiqui amb projecció externa a la dependència en què s'origini. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter exclusivament recordatori, que no tingui per finalitat impulsar el procediment per a imposar la sanció administrativa.

b) Si els inculpats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

ARTICLE 128. PRESCRIPCIÓ DE LES SANCIONS

1. El termini de prescripció de les sancions administratives imposades d'acord amb el que estableix aquesta llei és de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la sanció administrativa és ferma.

2. Els terminis a què fa referència l'apartat 1 s'interrompen:

a) Si es porta a terme una actuació administrativa dirigida a executar la sanció administrativa, amb el coneixement formal dels sancionats o encaminada a esbrinar-ne la identitat o el domicili i que es practiqui amb projecció externa a la dependència en què s'origini. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter recordatori, que no tingui per finalitat impulsar el procediment per a executar la sanció administrativa.

b) Si els sancionats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

ARTICLE 129. CADUCITAT

1. Els expedients sancionadors en matèria d'habitatge caduquen si, un cop transcorregut el termini de sis mesos des de la incoació, no s'ha dictat i notificat cap resolució. Aquest fet no impedeix incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció, tot i que els expedients caducats no interrompen el termini d'aquesta prescripció.

2. El termini establert per l'apartat 1 resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per a fer les notificacions per mitjà d'edictes, si escau.

Capítol IV. Competències en el procediment sancionador

ARTICLE 130. ADMINISTRACIONS COMPETENTS

1. Corresponen, en l'àmbit de les respectives competències, a l'Administració de la Generalitat, per mitjà dels departaments competents en matèria d'habitatge i de consum, i als ens locals les atribucions per a iniciar, tramitar i imposar amb caràcter general les sancions administratives establertes per aquesta llei. En el cas de l'Administració de la Generalitat, els òrgans o unitats administratius competents per a iniciar, instruir i imposar han d'ésser determinats per ordre dels consellers dels

departaments competents. En el cas dels ens locals s'ha de complir el que en disposa la legislació específica.

2. En els termes establerts per les lleis 1/1990, del 8 de gener, i 3/1993, del 5 de març, són infraccions administratives en matèria de disciplina de mercat i defensa dels consumidors i usuaris les conductes dels professionals vinculats amb l'habitatge a què fa referència el títol IV que vulnerin les prescripcions que s'hi estableixen, amb relació als aspectes següents: la subscripció d'assegurances, pòlisses de responsabilitat civil i garanties de qualsevol tipus; la presentació i el lliurament de la documentació i la informació exigida per aquesta llei en la transmissió i l'arrendament d'habitatges; el compliment dels requisits relatius a les ofertes i la publicitat.

3. És competent per a imposar sancions que es derivin dels incompliments a què fa referència l'apartat 2 el departament competent en matèria de consum.

4. Amb independència de l'Administració competent, les sancions que comportin la inhabilitació dels infractors han d'ésser comunicades al departament competent en matèria d'habitatge, el qual ha de portar al dia un registre oficial a aquest efecte.

5. En l'exercici de la competència sancionadora, les relacions interadministratives han de respondre, en termes generals, al principi de subsidiarietat. En el cas que els municipis no disposin dels mitjans materials i humans necessaris per a dur a terme aquestes competències, el departament competent en pot assumir l'exercici.

6. La inactivitat sancionadora d'un ens local també pot donar lloc a la subrogació del departament competent en matèria d'habitatge o de consum, en funció de la naturalesa de la sanció.

ARTICLE 131. ÒRGANS COMPETENTS

1. Els òrgans competents per a imposar sancions són:

- a) El Govern, si la multa proposada supera els 500.000 euros.
- b) El conseller o consellera competent en aquesta matèria, i els municipis amb més de 100.000 habitants, si la multa supera els 250.000 euros i no supera els 500.000 euros, i per a acordar l'expropiació, el desnonament o la pèrdua del dret d'ús.
- c) El director o directora general competent en aquesta matèria, i els municipis de més de 5.000 habitants, si la multa supera els 25.000 euros i no supera els 250.000 euros.
- d) El cap o la cap del servei competent en aquesta matèria, i els municipis de fins a 5.000 habitants, si es tracta de multes d'un import no superior a 25.000 euros.

2. L'òrgan municipal competent per a imposar les sancions ha d'ésser el que determini la legislació de règim local. Els expedients sancionadors tramitats pels ens locals la resolució dels quals, per raó de la quantia de la sanció, correspongui a un òrgan de la Generalitat han d'ésser tramesos a aquest un cop instruits, amb la proposta de la sanció de què es tracti. La resolució que finalment es dicti pot acceptar íntegrament els termes de la proposta o bé

apartar-se'n amb l'audiència prèvia, en aquest últim cas, de l'ajuntament afectat.

Títol VII. De la col·laboració dels notaris i els registradors en l'aplicació de la llei

ARTICLE 132. REQUISITS PER A TRANSMETRE O CEDIR L'ÚS D'HABITATGES

Els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió o cessió de l'ús d'habitatges, han d'exigir el compliment de les disposicions d'aquesta llei, especialment les següents:

- a) L'habitatge ha de gaudir de cèdula d'habitabilitat vigent o, en el cas d'habitatges amb protecció oficial, de la qualificació definitiva, i, en els casos de municipis acollits al que disposa l'article 26.5, de la llicència de primera ocupació per als habitatges lliures, els quals documents s'han de lliurar als adquirents o als usuaris. Només en el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors, sempre que per mitjà d'un informe emès per un tècnic competent s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat després de l'execució de les obres de rehabilitació.
- b) L'edifici ha de disposar del llibre de l'edifici, llevat dels casos d'edificis ja existents que encara no hagin estat sotmesos a aquesta obligació.
- c) Els autopromotors que transmeten l'habitatge abans del termini de deu anys establert per aquesta llei han d'aportar les assegurances i les garanties pel termini que resti fins a completar els deu anys, llevat que els adquirents els exonerin de manera expressa.
- d) Els transmissors han de manifestar que han complert els requisits i han posat a disposició dels adquirents la informació i la documentació exigits en el capítol VI del títol IV.

ARTICLE 133. REQUISITS EN LA TRANSMISSIÓ O CESSIÓ D'ÚS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. En l'atorgament de documents de transmissió o cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial s'han de complir els requisits següents:

- a) En la transmissió de sòl qualificat com a residencial amb destinació a habitatge amb protecció oficial, en qualsevol de les seves modalitats, ha de constar expressament aquesta qualificació urbanística.
- b) S'han de respectar els preus màxims de venda i les condicions a les quals se subjecta la transmissió dels habitatges amb protecció oficial.
- c) L'adjudicació ha de respectar els procediments que estableix el capítol IV del títol V i els adjudicataris estan inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- d) S'ha d'obtenir i s'ha de lliurar als adquirents o als usuaris la qualificació definitiva dels habitatges protegits o, en el cas de segones i successives transmissions, el visat corresponent.

2. Els requisits a què es refereix l'apartat 1 s'han d'acreditar per mitjà del corresponent visat, regulat per l'article 85, que s'ha de protocol·litzar en l'escriptura pública.

ARTICLE 134. GARANTIES PER A EXERCIR ELS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE LES ADMINISTRACIONS

1. Els drets d'adquisició preferent s'han d'ajustar al que estableixen l'article 87 i els que hi concorden, i, en el que no hi estigui regulat, per la legislació civil de Catalunya.

2. Perquè l'Administració de la Generalitat pugui fer ús dels drets d'adquisició preferent en la transmissió d'habitatges amb protecció oficial, regulats per l'article 87 i els que hi concorden, abans d'autoritzar l'atorgament d'escriptures que acreditin la transmissió d'habitatges amb protecció oficial, els notaris han d'exigir que s'acrediti la correcta execució de les notificacions establertes, que s'han de testimoniar en la corresponent escriptura.

3. En el cas que els drets d'adquisició preferent s'exerceixen en favor d'una de les entitats o persones a què es refereix l'article 87, l'escriptura pública s'ha de formalitzar directament entre el transmissor de l'habitatge i l'adquirent seleccionat per l'Administració.

4. Les garanties establertes per aquest article són aplicables a les prescripcions de l'article 15 amb relació a la declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte.

ARTICLE 135. REQUISITS PER A LA INSCRIPCIÓ REGISTRAL

1. Els registradors no poden inscriure en el Registre de la Propietat escriptures que no hagin complert el que estableixen els articles del 132 al 134, relacionades amb els deures i les obligacions que s'hi estableixen.

2. Les limitacions establertes per la regulació dels drets d'adquisició preferent de l'Administració pública, i les garanties de l'exercici d'aquests drets, s'han de consignar expressament en la corresponent inscripció registral, en els termes establerts per aquesta llei i per la legislació hipotecària.

3. L'acte administratiu d'exercici dels drets d'adquisició preferent és títol suficient perquè l'Administració pública corresponent faci la inscripció de l'adquisició.

4. No es poden inscriure en el Registre de la Propietat les transmissions d'habitatges amb protecció oficial efectuades si no s'acredita que s'han fet les notificacions establertes per aquesta llei.

ARTICLE 136. CONSTÀNCIA REGISTRAL D'ACTUACIONS ADMINISTRATIVES

1. Són inscriptibles en el Registre de la Propietat els actes administratius que, en execució d'aquesta llei, tinguin transcendència real sobre el domini o altres drets reals o afectin el règim jurídic de l'immoble.

2. El tipus d'assentament registral és determinat per la naturalesa temporal o definitiva, principal o accessòria, d'acord amb la legislació hipotecària.

3. Els registradors han de fer constar en una nota marginal l'existència en dipòsit del llibre de l'edifici. Si els promotors no aporten el llibre de l'edifici, els registradors de la propietat ho han de comunicar a l'administració competent perquè els el requereixi.

4. Els actes administratius, excepte en els casos en què la legislació ho estableixi altrament, es poden inscriure per mitjà d'una certificació administrativa expedida per l'òrgan competent, en la qual han de constar, en la forma exigida per la legislació hipotecària, les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques a què afecti l'acte dictat.

5. Són objecte de constància registral especialment els actes administratius següents:

- a) La declaració d'infrahabitatge, d'acord amb el que estableix l'article 44.
- b) La declaració d'àrea de conservació i rehabilitació, regulada pels articles 36 i 37.
- c) La declaració d'àrea subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, establerta per l'article 15.

6. Poden ésser objecte del corresponent assentament en el Registre de la Propietat amb la durada i les característiques establertes per la Llei hipotecària els actes següents:

- a) Les resolucions que impliquin la concessió d'un ajut a l'habitatge.
- b) Les resolucions que dictin l'execució forçosa d'una ordre d'execució incomplerta.
- c) Les mesures provisionals adoptades en un expedient sancionador.
- d) La incoació d'un expedient sancionador.
- e) La resolució definitiva d'un expedient sancionador.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

El Pla territorial sectorial d'habitatge ha d'ésser aprovat pel Govern en el termini d'un any a partir de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

SEGONA. MEMÒRIA ECONÒMICA ANUAL

El Govern ha de presentar cada any una memòria econòmica que ha d'ésser inclosa en el projecte de llei de pressupostos de la Generalitat. Aquesta memòria econòmica ha de contenir tota la inversió del Govern en matèria d'habitatge que estableix aquesta llei.

TERCERA. COMPLIMENT DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE

El Govern ha de presentar cada any, coincidint amb la presentació en seu parlamentària de la liquidació del pressupost de l'any anterior, una auditoria que analitzi l'estat de compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge, i també d'altres plans vinculats que en matèria d'habitatge estableix aquesta llei.

QUARTA. HABITATGES BUITS O PERMANENTMENT DESOCUPATS

El Govern de la Generalitat ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè el Govern de l'Estat aprovi el reglament que permeti fer efectiva la disposició de la Llei de l'Estat 39/1988, reguladora de les hisendes locals, pel que fa a l'establiment pels ajuntaments d'un possible recàrrec de l'impost sobre béns immobles sobre els habitatges buits o permanentment desocupats en els municipis respectius. També es poden fer bonificacions als propietaris d'habitatges buits que els posin a disposició del mercat de lloguer.

CINQUENA. RESERVA URBANÍSTICA PER A HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1. Als efectes d'establir la reserva mínima per a habitatges de protecció pública establerta pel primer paràgraf de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, només es poden tenir en compte els habitatges amb protecció oficial de règim especial i de règim general, tal com els defineix el Decret 244/2005, del 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, o els que determinin com a equivalents els successius decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge, ja siguin destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

2. Als efectes d'establir la reserva mínima per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerta pel segon paràgraf de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, es poden tenir en compte totes les modalitats d'habitatges amb protecció oficial que estableixin els decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge.

SISENA. APLICACIÓ DE LA DESTINACIÓ TOTAL O PARCIAL DE L'EDIFICACIÓ A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

L'aplicació de les disposicions de l'article

17.4 s'ha de fer d'acord amb els criteris següents:

a) El Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir de manera genèrica que una zona urbanística determinada es destini totalment o parcialment a habitatges amb protecció oficial. En aquest cas, la determinació només pot comportar la destinació parcial d'un màxim del 20% del sostre d'ús residencial en edificis amb un sostre total edificable superior als 5.000 metres quadrats. En el còmput del percentatge de sostre que s'hagi de destinar a habitatge amb protecció oficial no es tenen en compte les superfícies destinades a usos que no siguin d'habitatge.

b) Si l'obligació de destinació a habitatge amb protecció oficial no es pot assolir en la promoció de què es tracti, l'obligació es pot satisfer destinant a aquesta finalitat l'equivalent d'habitatges situats en un altre emplaçament, sempre que sigui en sòl urbà consolidat del mateix municipi. Alternativament, la promoció d'aquests habitatges pot ésser duta a terme per l'Administració, si prèviament l'ajuntament corresponent ha percebut, amb caràcter finalista, l'equivalent econòmic de la dita obligació de destinació parcial a habitatges amb protecció oficial.

SETENA. CREACIÓ DE L'OBSERVATORI DE L'HÀBITAT I LA SEGREGACIÓ URBANA

1. Amb la finalitat de conèixer la situació en termes quantitius i qualitius de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, la distribució territorial i la inserció en els respectius teixits urbans, i també per a mesurar, d'acord amb els indicadors que s'estableixin per reglament, la segregació urbana existent, el Govern ha de crear l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, dependent del departament competent en matèria d'habitatge. Aquest observatori ha de portar a terme les tasques que s'estableixin per reglament, i ha de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica catalana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que acompleixi el Consell Assessor de l'Habitatge i qualsevol altre organisme públic.

2. Poden formar part de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana totes les organitzacions socials i empresarials representatives de col·lectius i agents del camp de l'habitatge, que estatutàriament tinguin reconegut un paper actiu en aquest camp i que manifestin interès a col·laborar en les tasques que s'estableixin.

3. L'Observatori s'ha de crear dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

VUITENA. CONSELL DE LA QUALITAT, LA SOSTENIBILITAT I LA INNOVACIÓ

El Consell de la Qualitat, la Sostenibilitat i la Innovació, creat per l'article 24, s'ha de constituir dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

NOVENA. LLIBRE DE L'EDIFICI

El Govern ha d'aprovar el Reglament del llibre de l'edifici, que estableix l'article 25.2, dins els sis mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

DESENA. CÈDULA D'HABITABILITAT I INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS

El Govern ha d'actualitzar i adaptar el Decret de condicions d'habitabilitat a les exigències d'aquesta llei pel que fa als criteris de qualitat i als continguts de la cèdula d'habitabilitat, dins els tres mesos posteriors a la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, i ha de determinar els continguts i programes de la inspecció tècnica dels edificis a què es fa referència en el títol III, dins l'any posterior a aquesta data.

ONZENA. HABITATGES SOBREOCUPATS

El Govern ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè l'Administració de l'Estat modifiqui la Llei de l'Estat 1/2000, del 7 de gener, d'enjudiciament civil, per agilitar els processos de desnonament en casos de llogaters responsables de situacions de sobreocupació d'habitatges, hi hagi o no hi hagi subarrendaments inconstituts.

DOTZENA. PROMOTORS SOCIALS

1. Els habitatges destinats a beneficiaris amb ingressos més baixos, als efectes del que disposa l'article 51.2, són els que estableix el Decret 244/2005 com a habitatges amb protecció oficial de règim especial o els que determinin com a equivalents els successius decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge.

2. El Govern ha d'establir el procediment d'homologació dels promotors socials a què fa referència l'article 51.3 en el termini de sis mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

TRETZENA. REGISTRES D'AGENTS IMMOBILIARIS I DE CONSTRUCTORS

1. El Govern ha de crear el registre d'agents immobiliaris, establert per l'article 55.4, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

2. El Govern ha de regular per reglament les condicions per les quals s'ha de regir el registre voluntari de constructors, establert per l'article 52.3, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

3. El Govern ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè l'Administració de l'Estat elabori i aprovi normes de formació mínima i de capacitació professional dels agents immobiliaris, amb la finalitat de millorar la protecció dels consumidors en l'exercici d'aquestes activitats.

CATORZENA. SISTEMA D'AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

El Govern ha d'establir el sistema d'ajuts al pagament del lloguer per a les persones i les unitats de convivència residents a Catalunya amb ingressos baixos i moderats, establert per l'article 72, en el termini de sis mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

QUINZENA. FONS DE SOLIDARITAT URBANA

El Govern ha de determinar els criteris per a avaluar el compliment del manament de solidaritat urbana que estableix el capítol II del títol V i ha de crear el Fons de solidaritat urbana que estableix l'article 76 en el termini d'un any des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

SETZENA. HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Els habitatges amb protecció oficial anteriors al Decret 454/2004, del 14 de desembre de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, es regeixen per la normativa específica corresponent, llevat del règim sancionador, que és l'establert per aquesta llei.

DISSETENA. REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

El Govern ha de posar en funcionament el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per mitjà de l'aprovació del Reglament

corresponent, establert per l'article 92, en el termini de tres mesos des de la data de publicació d'aquesta llei en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

DIVUITENA. PROMOCIÓ COOPERATIVA

1. Són aplicables a les cooperatives totes les mesures de promoció i foment que estableix el capítol II del títol III de la Llei 18/2002, del 5 de juliol, de cooperatives, que es puguin referir o estar relacionades amb l'objecte i les finalitats d'aquesta llei.

2. Les administracions públiques o els ens que en depenen i les societats cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què fa referència la Llei 18/2002, per tal de complir amb l'objecte i les finalitats de la present llei, incloent-hi el foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials.

DINOVENA. CONTRACTES DE COPROPIETAT

El Govern ha de crear un fons econòmic específic, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge, per a signar els contractes de copropietat que estableix l'article 71.

VINTENA. CATÀLEG D'INCENTIUS A L'ECOEFIICIÈNCIA

El Govern, per a impulsar el compliment efectiu de les mesures d'ecoeficiència establertes per aquesta llei i l'altra legislació sectorial, ha de crear el Catàleg d'incentius a l'ecoeficiència per a nous i antics habitatges, i l'ha de dotar d'un fons econòmic específic, gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge.

VINT-I-UNENA. CESSIÓ DE SÒL DE PROPIETAT DEL GOVERN DE L'ESTAT A CATALUNYA

El Govern de la Generalitat ha de negociar amb el Govern de l'Estat la cessió de tot el sòl propietat del Govern de l'Estat a Catalunya i que ja no es destina a fins d'utilitat pública per construir-hi habitatge públic, bàsicament de lloguer.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. LLINDARS D'OCUPACIÓ

Mentre no s'aprovi el reglament que fixi els llindars d'ocupació dels habitatges, s'aplica el que estableix, pel que fa al nombre màxim de persones per metre quadrat, el Decret 259/2003, del 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

SEGONA. INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS

Mentre no estigui establert el sistema d'inspecció tècnica dels edificis, o mentre els edificis no hagin estat sotmesos encara a la inspecció preceptiva, en els casos d'edificis d'habitatges i habitatges que vulguin acollir-se a

programes de foment de la rehabilitació o reforma –establerts per l'article 28.2–, les inspeccions tècniques dels edificis obligatòries s'han de portar a terme segons els continguts d'inspecció equivalents que determinin els decrets de desplegament dels plans d'habitatge en curs.

TERCERA. RÈGIM JURÍDIC DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Els habitatges qualificats com a protegits abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei s'han de subjectar al règim jurídic vigent en el moment d'ésser qualificats.

QUARTA. HABITATGES ADAPTATS

L'exigència de l'article 99.1 d'adaptar un 3% dels habitatges amb protecció oficial per a persones amb mobilitat reduïda ha d'ésser revisada en el moment que el Decret de condicions d'habitabilitat de Catalunya disposi que els nous habitatges amb protecció oficial hagin d'ésser adaptables de manera general.

CINQUENA. CONTROL PÚBLIC EN L'ADJUDICACIÓ I LA TRANSMISSIÓ DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

El sistema d'adjudicació en les primeres i segones transmissions dels habitatges regulats en el títol V és aplicable als habitatges amb protecció oficial qualificats a l'empara dels decrets 454/2004 i 244/2005.

SISENA. CONSELL ASSESSOR DE L'HABITATGE

Fins que no es constitueixi el Consell Assessor de l'Habitatge, creat per aquesta llei, continua en vigor el Consell creat per la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

SETENA. ÒRGANS COMPETENTS EN TRAMITACIÓ D'EXPEDIENTS SANCIONADORS

Mentre els consellers dels departaments competents no determinin els òrgans o les unitats administratives competents en la tramitació dels expedients sancionadors, segons estableix l'article 130, les normes aplicables són les establertes per al procediment sancionador aplicable en l'Administració de la Generalitat.

VUITENA. ELS PLANS LOCALS D'HABITATGE

1. Els plans locals d'habitatge elaborats abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que poden servir de base per a concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, als efectes del que estableix l'article 14, han de complir necessàriament els requisits següents:

- a) No tenir una antiguitat superior als tres anys en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
- b) El contingut mínim del Pla local d'habitatge és el que determina l'article 14.3.
- c) El document ha d'haver estat sotmès a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.

d) El document definitiu ha d'haver estat aprovat definitivament pel ple de l'ajuntament respectiu.

e) L'acord d'aprovació definitiva s'ha de comunicar a la Direcció General d'Habitatge, la qual pot requerir l'ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla per raó del compliment de la legalitat, de les disponibilitats pressupostàries o de la protecció d'interessos supralocals.

2. En el supòsit determinat per l'apartat 1, si els plans locals d'habitatge no compleixen tots els requisits exposats, els ajuntaments disposen d'un termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei per a adequar-los als dits requeriments.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroga la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 10 d'octubre de 2007

El secretari de la Comissió

La presidenta de la Comissió

Esteve Pujol i Badà

Dolors Clavell i Nadal