

ILP Galega

Exposición das razóns que, a xuízo dos asinantes, aconsellan a tramitación e aprobación polo Parlamento de Galicia da presente proposición de lei.

Os asinantes da presente proposición de lei achamos que hai varias razóns fundamentais que esixen, na presente conxuntura, unha rápida tramitación e aprobación da presente proposición de lei. As razóns fundamentais que, a xuízo dos asinantes, aconsellan a tramitación e aprobación polo parlamento de Galicia da presente proposición de lei son as seguintes:

- 1) A de contribuír a garantir en Galicia o dereito constitucional a gozar dunha vivenda digna e adecuada que recoñece o artigo 47 da Constitución, regulamentando a oferta de vivendas habitables de modo que se axeite na medida do posible ás necesidades reais da poboación galega.
- 2) A de fomentar a accesibilidade universal a unha vivenda habitable e implantar as condicións, medidas e procedementos que permitan encher plenamente de contido o dereito ao goce dunha vivenda digna para toda a cidadanía galega.
- 3) Asemade, ademais da paralización de todos os desafiuzamentos en Galicia, a presente proposición Lei pretende abordar diversos aspectos do seu réxime legal, e tamén medidas para favorecer a o alugueiro social e o impulso dunha Lei galega de Vivenda que favoreza o uso das vivendas baleiras e deshabitadas.

Ademais pensamos que os poderes públicos galegos deberían subordinar calquera actuación en materia de vivenda aos seguintes criterios:

- Permitir o goce pola cidadanía galega dunha vivenda digna, adecuada e accesible.
- Facilitar unha oferta de vivenda adecuada ás necesidades reais da poboación galega.
- Mellorar a calidade das vivendas e da súa contorna.
- Alcanzar unha oferta de vivendas habitables, suficiente desde o punto de vista cuantitativo, territorial e tipoloxicamente equilibrado e que preste especial atención aos colectivos en situación ou risco de exclusión social.
- Favorecer a conservación, rehabilitación, reforma ou renovación do parque inmobiliario residencial existente.
- Mellorar a integración da edificación no medio natural.

Artigo 1: Creación dun parque galego para a xestión de vivendas baleiras e posta en marcha da axencia pública de alugueiro.

Galicia é unha das Comunidades Autónomas na que se ten producido un elevado número de desafuzamentos . É un facto acreditado que a ausencia de residencia leva aparelada na práctica a imposibilidade de exercer outros dereitos e impide ás persoas afectadas realizarse, tanto profesional como familiarmente e en moitos casos supón a condena á exclusión ou marxinación social e económica. Asemade, o incremento do número de vivendas baleiras e deshabitadas en Galicia, é paralelo ao xigantesco incremento do número de vivendas non vendidas que quedan en poder das entidades financeiras e do SAREB.

O 18,6% das vivendas de Galicia estaban baleiras en 2011. Ourense lideraba a media estatal de vivendas baleiras en 2011, con un 22,7 por cento del total, 55.936 de 245.970; seguida por Lugo, co 20,2 por cento, 45.239 de 224.049. En cuarto lugar situábase A Coruña, con un 18,6 por cento das súas vivendas baleiras, 120.069 de 646.613; mentres que el porcentaxe en Pontevedra era menor, ao situarse no 15,9 por cento, 78.152 de 488.848.

Ademais, en canto aos municipios maiores de 20.000 habitantes con maior porcentaxe de vivendas baleiras, o Instituto Nacional de Estadística (INE) situaba no terceiro posto no ámbito estatal ao concello pontevedrés de Lalín, onde o 28,2 por cento das vivendas estaban baleiras, 3.307 de 11.729.

De todos os factores expostos, pódese deducir, dunha banda, un desorbitado parque de vivendas sen uso o infra-utilizado e doutra, unha demanda insatisfeita, cunha oferta insuficiente.

Por mor do antes exposto,

Propomos a modificación do Artigo 3 da LEI 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Engádese un novo parágrafo:

Creación dun Rexistro Galego de Vivendas Baleiras e Deshabitadas, co obxecto de promover o alugueiro accesible, como instrumento para:

O control e seguimento das vivendas que, por concorrer os supostos que sexan previstos no desenvolvemento parlamentario desta proposición de Lei, sexan declaradas deshabitadas. Terán acceso a devandito Rexistro as resolucións declarativas de vivendas deshabitadas e outras resolucións que reflectan actuacións ou circunstancias con incidencia na situación de non habitación. Asemade a Consellería competente en materia de vivenda fará unha solicitude formal as entidades financeiras e ás súas filiais inmobiliarias, as entidades de xestión de activos, incluídos os procedentes da reestruturación bancaria, os concellos -como depositarios de VPO-, calquera que sexa o seu enderezo social; para que, segundo os termos dispostos na normativa que

regulamenta a protección de datos, faciliten información sobre as vivendas da súa titularidade que se encontren deshabitadas

A creación dun ficheiro actualizado de datos de titularidade pública sobre o conxunto de vivendas baleiras e deshabitadas existente en Galicia, tendo presente a normativa sobre protección de datos de carácter persoal, e con arranxo ao establecido sobre a creación de devanditos ficheiros no artigo 20 da Lei Orgánica 15/1999, de 13 de decembro, de Protección de Datos de Carácter Persoal. Posteriormente e de xeito regulamentario determinaranse as clases de asentos que se efectúen en devandito ficheiro, as resolucións e actos inscribibles, os prazos e as causas de cancelación dos asentos ou anulación das follas rexistras.

Artigo 2:. Expropiación das vivendas a bancos, filiais inmobiliarias e outras persoas xurídicas que posúan as vivendas das persoas físicas que estean en proceso de execución ou embargadas por mor dunha situación sobrevida.

Entre os distintos fenómenos relacionados co continxente de vivendas desocupadas cómpre salientar aquela situación derivada dos numerosos desafuzamentos que tiveron lugar en Galicia nos últimos anos. A multitude de vivendas que foron parar a mans das diferentes persoas xurídicas despois de ser arrebatadas aos particulares desafuzados, conduciu a un acaparamento de vivendas por parte, sobre todo, de entidades financeiras e as súas filiais inmobiliarias, entidades de xestión de activos –incluídos os procedentes da reestruturación bancaria– e outras. Moitas das entidades financeiras implicadas foron “rescatadas” con inxentes cantidades de diñeiro publico e por mor destas actuacións xerouse un grave endebedamento que agora están pagando e sufrindo os sectores máis desfavorecidos da sociedade.

Para dar solución á anómala situación antes descrita,

Propomos a modificación do Artigo 52 da LEI 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Engádense o seguintes parágrafos:

Os poderes públicos galegos tomarán as seguintes medidas:

l). Procédese á expropiación das vivendas a bancos, filiais inmobiliarias e outras persoas xurídicas que posúan as vivendas das persoas físicas que estean en proceso de execución ou embargadas por mor dunha situación sobrevida. A vivenda obxecto

da expropiación será ofertada, en réxime de "Protección Social" ou alugueiro social, aos titulares habituais por un prazo non inferior a cinco anos a contar desde a data do lanzamento acordado polo órgano xurisdiccional competente.

O mencionado alugueiro social será dunha contía, no caso de dispor de retribucións, non superior ao 25 % dos ingresos reais mensuais da unidade familiar que habite na vivenda. *A acción expropiadora implica a perda de posesión da devandita vivenda expropiada, ben sexa mediante a imposición dunha situación pasiva, ben mediante a apropiación da titularidade dalgún dereito. Inclúese aquí a subtracción de parte do conxunto de dereitos que inclúe a propiedade dominical, por exemplo, o uso e goce da vivenda que, nalgún caso, pode seguir pertencendo ao expropiado, agora convertido en nó propietario. O procedemento de expropiación temporal da vivenda deberá axustarse á Lei de 16 de decembro de 1954, de Expropiación Forzosa e resto da lexislación aplicable nestas situacións. A resolución que dea inicio ao mesmo comunicarse ao órgano xudicial que estea a coñecer do procedemento de execución hipotecaria de que se trate.*

*Asemade, as persoas afectadas poderán optar **pola dación en pagamento** se o desexan.*

II). Declárase de interese social a necesidade de vivenda das persoas en especiais circunstancias de emerxencia social incursas en procedementos de desafiuzamento por execución hipotecaria, a efectos de expropiación da vivenda obxecto deste, por un prazo non menor aos cinco anos a contar desde a data do lanzamento acordado polo órgano xurisdiccional competente. Este apartado da presente proposición de lei será de aplicación ás vivendas incursas en procedementos de desafiuzamento instados por entidades financeiras, as súas filiais inmobiliarias, entidades de xestión de activos e outras.

III). Poderán ser beneficiarias desta expropiación as persoas que cumpran os seguintes requisitos:

- a) Ter a súa residencia habitual e permanente na vivenda obxecto de execución hipotecaria, cando sexa a súa única vivenda en propiedade. Non poderá existir membro ningún da unidade familiar que habite na devandita vivenda obxecto de execución hipotecaria, que teña a condición de propietario de outra vivenda.
- b) Ter a condición inicial de propietarios e debedores hipotecarios.
- c) Que o lanzamento poida xerar unha situación de emerxencia ou exclusión social.

Mais tamén cumprir os seguintes requisitos de carácter económico:

1. Que o procedemento de execución hipotecaria sexa consecuencia do impagamento dun préstamo hipotecario.

2. Que as condicións económicas da persoa sufriran un importante menoscabo, provocando unha situación de endebedamento sobrevido respecto das condicións e circunstancias existentes cando se concedeu o devandito préstamo hipotecario.

Artigo 3: Paralización inmediata dos desafuzamentos e opcionalmente dación en pagamento.

Na Disposición adicional oitava da LEI 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia

Engádesse un novo parágrafo:

A Xunta de Galicia, no exercicio das súas competencias, realizará todas as accións políticas, legislativas e xudiciais necesarias para evitar calquera lanzamento do inmovible no seo de calquera execución hipotecaria que se leve adiante en Galicia cando se trate da vivenda habitual do executado e cando o impagamento do préstamo hipotecario sexa debido a motivos alleos á súa vontade.

Para conseguir alcanzar o obxectivo antes enunciado os poderes públicos galegos comprométese a realizar todas as xestións e actuacións políticas, legislativas e xudiciais necesarias, no marco das súas competencias, para conseguir que o ben executado, cando se trate da vivenda habitual do debedor, este poida comparecer con anterioridade á celebración da poxa solicitando a entrega do ben hipotecado, se así o desexa, en pagamento da débeda garantida. Neste caso, mentres non se modifiquen as leis estatais, a Xunta actuará de oficio para solicitar que o Tribunal dite resolución autorizando a entrega e acordando a adxudicación do inmovible ao executante en pagamento do total da débeda garantida, e asemade interporá as accións xudiciais necesarias que favorezan a liquidación da devandita débeda xunto cos xuros e as costas.

Se, poxados os bens hipotecados ou peñorados, o seu produto fose insuficiente para cubrir o crédito, tratándose da vivenda habitual do debedor, a Xunta de Galicia intervirá de oficio para impedir que se inicie a execución.

Artigo 4: Lei Galega de Vivenda

Por unha ***Lei Galega de Vivenda***

O dereito a unha vivenda digna e axeitada comporta a satisfacción das necesidades habitacionais dos seus titulares e de quen con eles convivan, de forma que se posibilite

unha vida independente e autónoma, e favorézase o exercicio dos demais dereitos fundamentais.

O Estatuto de Autonomía de Galicia, no seu Título II, Capítulo I, artigo 27. 3, di que corresponde a la Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia de Ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda. En cumprimento desta competencia, promulgáronse as Leis 18/2008, de 29 de decembro e a Lei 8/2012, de 29 de xuño. Ningunha de ambas as dúas normas supuxo un avance substancial. As PAHs de Galicia propomos que o Parlamento Galego elabore unha nova Lei de vivenda e Solo de Galicia.

Enténdese que unha vivenda é digna e adecuada cando reúne, cando menos, os seguintes requisitos:

- * Que se trate dunha edificación fixa e habitable..
- * Que sexa accesible, particularmente aquelas destinadas a titulares con necesidades especiais.
- * Que sexa unha vivenda de calidade, e xa que logo que sexa proxectada cumprindo os requisitos básicos de funcionalidade, seguridade e habitabilidade.
- * Que a devandita vivenda estea situada en ámbitos urbanos adecuados, cos servizos, espazos libres e equipamentos necesarios para satisfacer as necesidades dos cidadáns.

A futura Lei Galega de Vivenda rexerese polos seguintes criterios:

Criterios rectores en materia de vivenda.

A intervención das Administracións públicas de Galicia en materia de vivenda rexerese polos seguintes criterios:

a) De orde social: Facilitar unha oferta de vivenda axeitada ás necesidades reais da poboación galega. Mellorar a calidade das vivendas urbanas ou rurais e da súa contorna. Consecución dunha oferta de vivenda protexida, suficiente desde o punto de vista cuantitativo, territorial e tipoloxicamente equilibrada e que preste especial atención aos colectivos en situación ou risco de exclusión social. Promoción da diversidade e a cohesión social nos barrios e sectores residenciais das cidades, vilas e aldeas como garantía dunha adecuada integración urbana e como método de prevención de 7

fenómenos de segregación, exclusión ou discriminación por razóns socioeconómicas, demográficas, culturais, relixiosas, de discapacidade ou de calquera outra índole.

b) De orde medioambiental e para un ordenamento axeitado do territorio, ademais dun desenvolvemento sostible e equilibrado: Conservación, rehabilitación, reforma ou renovación do parque inmobiliario residencial existente. Aforro e eficiencia enerxética.

Sostibilidade medioambiental do parque de vivenda. Primar e apostar por criterios de sostibilidade, control na ocupación do solo e mobilidade sostible. Controlar o adecuado uso do solo considerándoo un recurso non renovable. Mellorar a integración da edificación no medio natural. Permitir o goce polos cidadáns dunha vivenda, digna, adecuada e accesible, concibida con arranxo ao principio de deseño apropiado para todas as persoas, que constitúa o seu domicilio libre de ruído ou outras emisións

contaminantes de calquera tipo que superen os límites máximos admitidos pola lexislación aplicable e nunha paisaxe e un medio ambiente axeitados.

Para a protección dos colectivos sociais mais vulnerables: Finalmente o obxectivo central da nova lei deberá ser garantir o dereito a vivenda daquelas persoas sen recursos, desafiuzadas e en risco de exclusión social. Asemade a anova lei apoiará o dereito a vivenda dos seguintes sectores sociais: Mozos desempregados menores de 30 anos que desexan emanciparse, familias numerosas e monoparentais, persoas procedentes de rupturas de unidades familiares, mulleres vítimas de violencia de xénero, emigrantes retornados, persoas pertencentes a unidades familiares con varias persoas en situación de dependencia, persoas con discapacidade recoñecida oficialmente, persoas afectadas por situacións catastróficas e que perderon repentinamente a súa vivenda, e persoas maiores de 65 anos e cunha pensión dunha contía menor aos 900 euros e que non dispoñan de vivenda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A economía galega dos últimos anos estivo estreitamente ligada á construción de vivendas e ao impulso da propiedade privada como principal réxime de tenencia. Para alcanzar este obxectivo, as entidades bancarias, estimuladas pola ausencia de controis públicos, incentivaron a concesión abusiva de créditos hipotecarios.

O estancamento dos salarios, o vertixinoso aumento do prezo da vivenda, a ausencia de vivendas de aluguer, uns tipos de xuro en mínimos históricos, e asemade unha deficiente supervisión por parte do Banco de España, recoñecida pola propia Comisión Europea, empuxaron a decenas de miles de familias a endebedarse. Para poder acceder a unha vivenda as familias contraeron hipotecas de ata 40 anos comprometendo en moitos casos máis do 50% dos seus ingresos. En moitas ocasións, ademais, as hipotecas concedéronse por un importe superior ao 80% do valor de taxación, o que supuxo unha exposición desmesurada ao risco.

Como resultado desta situación a principal causa de endebedamento das familias en Galicia foi o crédito hipotecario.

O artigo 25 da Declaración Universal de Dereitos Humanos establece que «toda persoa ten dereito a un nivel de vida adecuado que lle asegure, así como á súa familia, a saúde e o benestar, e en especial a alimentación, o vestido, a vivenda, a asistencia médica e os servizos sociais necesarios; ten así mesmo dereito aos seguros en caso de desemprego, enfermidade, invalidez, viuvez e outros casos de perda dos seus medios de subsistencia por circunstancias independentes da súa vontade».

Por outra banda, de conformidade co parágrafo 1 do artigo 11 do Pacto Internacional de Dereitos Económicos, Sociais e Culturais (PIDESC), os Estados Partes «recoñecen o dereito de toda persoa a un nivel de vida axeitado para si mesmo e a súa familia, ata alimentación, vestido e vivenda adecuados, e a unha mellora continua das condicións de existencia. Os Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar a efectividade deste dereito, recoñecendo a este efecto a importancia esencial da cooperación internacional fundada no libre consentimento».

A estes efectos, o artigo 47 da Constitución Española establece que «todos os españois teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada». Igualmente,

exhorta aos poderes públicos a promover as condicións necesarias e establecer as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeral, para impedir a especulación. 2

O Estatuto de Autonomía de Galicia, no seu Título II, Capítulo I, artigo 27. 3, di que corresponde á Comunidade Autónoma galega a competencia exclusiva en materia de Ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda.

En cumprimento desta competencia, promulgáronse as Leis 18/2008, de 29 de decembro e a Lei 8/2012, de 29 de xuño. Ningunha de ambas as dúas normas supuxo un avance substancial na delimitación de tal dereito e dos deberes que incumben aos poderes públicos en relación co cumprimento do mesmo, desde a perspectiva social que necesariamente ten a vivenda.

Malia a importancia que a Constitución outorga ao dereito á vivenda, o certo é que na práctica é considerada un simple ben de consumo suxeito ás leis do mercado. Neste contexto, é urxente e necesario que desde os poderes públicos se adopten as medidas necesarias para asegurar a función social da vivenda e desta maneira se faga efectivo o cumprimento do artigo 47 da Constitución, garantindo desde as administracións públicas a realización deste dereito.

O artigo 33 da Constitución consagra o dereito á propiedade privada, establecendo que se trata dun dereito cuxo contido vén delimitado pola súa «función social», que é básica para a xeneralización dos dereitos sociais. A Constitución non tutela, xa que logo, usos «anti-sociais» do dereito de propiedade. Este principio debe vincularse coa previsión do propio artigo 128 da Carta Magna, segundo o cal «toda a riqueza do país nas súas distintas formas e, sexa cal for a súa titularidade, está subordinada ao interese xeral», e co artigo 40 que establece que «os poderes públicos promoverán as condicións favorables para o progreso social e económico e para unha distribución da renda rexional e persoal máis equitativa».

Sendo, neste caso, finalidade propia da vivenda, a de propiciar a posibilidade de dar cumprimento ao dereito a dispoñer dun teito, baixo o que as persoas poidan desenvolverse con normalidade dentro da sociedade, a súa desocupación representa o maior expoñente do incumprimento da finalidade deste ben e xa que logo da súa función social.

A función social da vivenda configura o contido esencial do dereito mediante a posibilidade de impoñer deberes positivos ao seu titular que aseguren o seu uso efectivo para fins residencias, entendendo que a fixación de devandito contido

esencial non pode facerse desde a exclusiva consideración subxectiva do dereito ou dos intereses individuais. A función social da vivenda, en suma, non é un límite externo á súa definición ou ao seu exercicio, senón unha parte integrante do dereito mesmo. Utilidade individual e función social, xa que logo, compoñen de forma inseparable o contido do dereito de propiedade.

En virtude do exposto, en exercicio das facultades concedidas polo Estatuto de Autonomía de Galicia e pola lexislación vixente,

Os promotores propomos