



*LEY 4/2023, de 29 de marzo, que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, y por la que se crea el Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura y el Mecanismo de garantía de alojamiento y realojamiento del menor y se modifican otras normas tributarias. (2023010005)*

#### EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

La Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente ley.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### I

La Constitución española reconoce en el artículo 47 el derecho de carácter social de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e impone, seguidamente, a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo los mismos. Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

La Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura se dictó con el fin de garantizar el derecho a la vivienda entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna, de calidad y adecuada a su situación personal, familiar, económica y social, asegurando a los extremeños una debida calidad de vida y contribuyendo así, al fomento del desarrollo económico y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

A través de ella se reguló la promoción y el acceso a la vivienda con el fin de dotarlo de un marco normativo estable y duradero. Se fijaron las bases del régimen jurídico de la vivienda protegida para reforzar la acción pública y garantizar su función social; se reguló la calificación de la vivienda protegida, la duración del régimen de protección, los precios máximos de venta y renta, el acceso, las limitaciones a la facultad de disponer, el derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas, entre otras cuestiones; si bien, remitiendo a un desarrollo reglamentario posterior que permitiera adaptar el mismo a la realidad socioeconómica.

Asimismo, la ley realizó una labor integradora y de unificación de la normativa anterior, recogiendo un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en

manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar su verdadera función social, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y ser garantía de su intimidad.

## II

El disfrute del derecho constitucional a la vivienda incide en el goce de otros derechos constitucionales declarados incluso fundamentales como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida -de la que habla el propio Preámbulo de la norma fundamental- y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y se plasma en la doctrina del Tribunal Constitucional, receptiva de aquella.

Esa naturaleza jurídica, ese carácter social, convierte el derecho al disfrute a una vivienda digna y adecuada en una responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, por lo que, durante las últimas décadas, se han desarrollado distintas políticas orientadas a su satisfacción, entre ellas, las que en el ámbito fiscal y de ayudas públicas han tenido una amplia repercusión.

El Estado de Bienestar nace para atender las necesidades generadas por las desigualdades sociales y contribuir a la mejora de la calidad de vida de las personas, mediante sistemas públicos como el de sanidad y educación, y a través de prestaciones económicas, ingresos mínimos, formación para el empleo y servicios sociales personales.

No obstante, la economía globalizada, los cambios en los roles familiares, la baja natalidad y el envejecimiento de la población, así como el aumento de la vulnerabilidad social derivada de la necesidad de una sociedad más igualitaria, inciden en la evolución y garantía del mismo.

Esto hace que los poderes públicos deban trabajar y orientar su actuación hacia la inclusión de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar junto a la educación, la sanidad, las pensiones y el trabajo. Cuando se consigue facilitar y permitir el acceso a una vivienda digna, garantizar su acceso a las personas jóvenes, se contribuye a la efectividad y desarrollo del resto de derechos, así como a la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida propio.

Los objetivos que han de orientar la actuación de los poderes públicos en este contexto son muy claros: incrementar el parque público de vivienda, fomentar el alquiler y la rehabilitación de los entornos urbanos, dirigidos sobre todo a las personas con más dificultades de acceso a la vivienda digna.

### III

La modificación que se opera mediante esta ley implica el recurso a políticas orientadas a procurar el derecho de acceso a una vivienda desde diferentes ámbitos.

De un lado el ámbito fiscal, mediante la creación del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores. La Comunidad Autónoma, desde la óptica de la vivienda como bien de mercado, considera que ha de intervenir cuando grandes tenedores no pongan sus viviendas en el mercado o prioricen la obtención del beneficio económico por encima de la función social.

Asimismo, se adoptan otras medidas con un carácter social, siendo sus objetivos primordiales, por un lado, proteger los derechos de las personas que necesitan acceder a una vivienda en régimen de alquiler y, por otro, establecer líneas de actuación que favorezcan la integración e inclusión social con carácter general.

También se recurre a un instrumento financiero regional que pretende ayudar a solventar las actuales barreras para la financiación en la adquisición de vivienda.

Se adoptan medidas de intervención frente a la vulneración de los derechos del menor en el caso de desalojo forzoso de unidades de convivencia y familias monoparentales, integradas por menores. Son medidas que evitan el fuerte impacto psicológico que el desalojo puede producir en el menor.

Finalmente se profundiza en el establecimiento de garantías para un uso habitacional adecuado de la vivienda que evite el hacinamiento.

### IV

Por otro lado, destaca la evolución del mercado de la vivienda en España que presenta dificultades para el acceso al mismo por parte de la ciudadanía. A ello se suma el comportamiento del mercado del alquiler, que pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en su evolución y que constituyen el segundo motivo que justifica las medidas. La escasez de la oferta, el incremento de la demanda, la variación de los precios y el porcentaje de renta que ha de destinarse al abono de esta, hace que las dificultades de acceso al mercado se agraven y con ello, la imposibilidad de disponer de una vivienda digna.

El tercer motivo que justificaría la adopción de las medidas previstas en esta ley es la necesidad de incrementar los recursos habitacionales, no sólo de vivienda pública disponible sino también de viviendas asequibles, dando solución a las situaciones de vulnerabilidad que pudieran darse.



En cuarto lugar, destaca la necesidad de conseguir que el acceso a la vivienda no sea un lujo al alcance de unos pocos; convertir un derecho constitucional en un verdadero derecho para jóvenes y para aquellos que se encuentran excluidos de la compra o del alquiler de una vivienda en tanto les permita el desarrollo de su proyecto de vida.

El último motivo es la necesaria protección del menor en caso de desalojo por una situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad de convivencia. En definitiva y como fundamental, proteger al menor ante el impacto psicológico que el desalojo puede ocasionar y garantizar sus derechos.

Las demás modificaciones tienen su origen en el cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, publicado en el Boletín Oficial del Estado n.º 31, de 5 de febrero de 2020, mediante Resolución de 14 de enero de 2020, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, y en el Diario Oficial de Extremadura n.º 24, de 5 de febrero de 2020, mediante Resolución de 29 de enero de 2020, de la Vicepresidenta Primera y Consejera de Hacienda y Administración Pública.

#### V

Los tributos, además de ser medios para obtener los recursos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, podrán servir como instrumentos de la política económica general como recoge en el artículo 2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Es por ello que, para conseguir incrementar el número de viviendas en alquiler, ampliar la oferta de soluciones habitacionales a un precio asequible para los hogares y la ciudadanía extremeña, se crea el Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, en ejercicio de la potestad tributaria y la competencia exclusiva en materia de vivienda por parte de la Comunidad Autónoma de Extremadura que en el presente caso, prioriza el deber de función social de la vivienda frente a cualquier otro legítimo interés de beneficio económico.

Este nuevo tributo pretende que los grandes tenedores de viviendas privados, en cuanto actores clave de un mercado que debe crecer, incluyan dichas viviendas en el mercado para conseguir mayores garantías a los arrendatarios e incrementar la existencia de un parque de vivienda de alquiler a precio asequible.

Se configura como de naturaleza directa y grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas, por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente durante un año entendiéndose que la vivienda debe tener el uso para el que fue concebida. Considerando que dicho período de desocupación tiene el carácter suficientemente motivador



para que el tenedor desista de la desocupación y las incorpore al mercado inmobiliario, especialmente de alquiler, considerando asimismo adecuado a dicha finalidad el establecimiento del plazo de 6 meses de desocupación justificada.

Así mismo se establece una escala distinta a las establecidas por otras Comunidades Autónomas que tienen creado un impuesto sobre un hecho imponible similar, pero adecuada a la realidad y situación de la comunidad autónoma extremeña, con un primer tramo con un tipo reducido para aquellos tenedores que se encuentran al borde del incumplimiento.

Por otra parte, se introducen determinadas modificaciones técnicas en diversos preceptos del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que regulan las reducciones autonómicas por adquisición "inter vivos" y "mortis causa" de empresas individuales, negocios profesionales y participaciones en entidades en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, introducidos por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procesos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de los servicios públicos.

Igualmente, se modifica el artículo 31 del Texto Refundido a fin de posibilitar la acreditación de la condición de pareja de hecho mediante certificación de la inscripción en un registro público de otros Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. De esta forma se excluye cualquier tipo de inseguridad jurídica sobre la conformidad de las leyes de Extremadura con el Derecho de la UE.

Finalmente, se deroga la Disposición final tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de vivienda en Extremadura, que regula el canon de vivienda deshabitada.

## VI

Por ello y con la intención de evitar situaciones anómalas en el uso de la vivienda, la presente ley establece una serie de garantías jurídicas para el uso habitacional adecuado. Entre las situaciones a evitar está el hacinamiento, entendido este en función del número máximo de convivientes en una superficie útil determinada por metros cuadrados y el establecimiento de condiciones de habitabilidad y salubridad de la vivienda.

Por otro, se desvincula del concepto de infravivienda o hacinamiento, así como de situación anómala de la vivienda, aquellas actuaciones que provoquen situaciones de deterioro o destrucción en la vivienda por acción temeraria o falta de diligencia, ya que, caso de concurrir, darán lugar a la exigencia de responsabilidad que corresponda, bien en virtud de la relación privada existente o bien en el procedimiento sancionador correspondiente en caso de tratarse de una vivienda de protección pública.



Asimismo, con relación a la definición de hacinamiento se mantiene la ampliación de la posibilidad de hacinamiento a las viviendas ocupadas en régimen de propiedad y no solo arrendamiento o subarrendamiento, puesto que la finalidad de la nueva definición del concepto de hacinamiento, es que el mismo pueda verificarse o darse en una situación de propiedad, puesto que el fin es evitar esa situación con independencia del título en virtud del cual se ocupe la vivienda, en aras a garantizar la convivencia en una situación digna.

La necesidad de adopción de dicha medida está íntimamente ligada a la situación expuesta del mercado del alquiler. La escasez de viviendas que integran el mismo, unida a situaciones de abuso en el uso habitacional, han venido dando lugar a situaciones anómalas, llegando, incluso, a provocar situaciones de falta de salubridad, que atentan contra los más elementales derechos fundamentales, como la vida o la integridad física y la salud.

Ya la citada Ley 11/2019, de 11 de abril, reguló por primera vez el uso anómalo de la vivienda, en contraposición al fin último al que esta debe destinarse. No obstante, la situación sobrevenida ha puesto de manifiesto la necesidad de profundizar de una manera más radical, por lo que resulta preciso acometer la modificación de la citada Ley definiendo el mismo con criterios objetivos, relacionados con el número de personas, la superficie y las condiciones de habitabilidad del inmueble, y tipificar la infracción cometida, en tanto situación promovida y/o consentida.

## VII

Se crea y regula el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura como un instrumento financiero regional que pretende coadyuvar a solventar las actuales barreras para la financiación en la adquisición de vivienda, en especial, las que deben superar la población joven. Se constituye como una forma de gestionar los recursos públicos propios.

Se constituye como una masa patrimonial afecta a fines específicos, en virtud de una disposición legal ajena a la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, cuya gestión se realiza con arreglo a normas financieras más propias del subsector empresarial que administrativo, en parte específicas y en parte contenidas en la propia Ley General Presupuestaria, pese a lo cual, si se atiende a su forma de financiación, la mayoría forman parte del sector administrativo, como es el caso.

Asimismo, se prevé por su carácter novedoso la posibilidad de que las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se dicten anualmente puedan establecer nuevas, adicionales o complementarias medidas y disposiciones que sean necesarias para el adecuado desarrollo de los fines que justifican la creación del Fondo, sin perjuicio de su regulación y desarrollo reglamentario.

## VIII

La protección de las personas menores de edad es una obligación prioritaria de los poderes públicos, reconocida en el artículo 39 de la Constitución Española y en diversos tratados internacionales, entre los que destaca la Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989 y ratificada por España en 1990.

La Unión Europea, por su parte, expresa la "protección de los derechos del niño" a través del artículo 3 del Tratado de Lisboa y es un objetivo general de la política común, tanto en el espacio interno como en las relaciones exteriores.

Recientemente la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, según determina en su Preámbulo, combate la violencia sobre la infancia y la adolescencia desde una aproximación integral, en una respuesta extensa a la naturaleza de sus factores de riesgo y consecuencias.

Cuando se produce una situación susceptible de ser esgrimida como causa para iniciar un procedimiento judicial de desahucio de vivienda de familias en situación de vulnerabilidad social en las que alguno de sus miembros es menor o cualquier acción ejecutiva de desalojo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, ya no solo entra en juego el derecho constitucional a una vivienda digna, sino también el interés superior del menor, la protección de sus derechos y la obligación de las Administraciones Públicas de priorizar la solución habitacional y reducir el impacto sobre el menor.

Por ello se adoptan en la presente ley medidas destinadas a actuar directamente sobre la problemática planteada en un hogar vulnerable con menores, ya, en sí mismo, necesitados de especial atención y cuya situación se agrava, exponencialmente, ante el riesgo de someter a esos menores a lo calificable como violencia del lanzamiento o victimización secundaria entendida como "forma de violencia institucional a consecuencia de una mala o inadecuada atención que recibe la víctima una vez entra en contacto con el sistema de Justicia", poniendo en riesgo su bienestar y su pleno desarrollo.

Si la Administración está obligada legalmente a actuar con carácter preferente y prioritario, velando en todo caso por evitar esa situación de violencia, es necesario recurrir a aquellas medidas ágiles que permitan atender esas necesidades elementales y relativas a la dignidad y protección del menor. No se pueden atender estas situaciones con la urgencia e inmediatez requerida con fórmulas ordinarias de gestión de la actividad de fomento a través de la concurrencia o competitividad, y ello, obviamente sin perjuicio del cumplimiento de los requerimientos legal y reglamentariamente establecidos al efecto.



## IX

Es un principio rector de los poderes públicos extremeños constitucionalmente establecido promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho; y, asimismo en el artículo 7.14 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, velar por la especial protección de aquellos sectores de población con especiales necesidades de cualquier tipo. La igualdad efectiva de los extremeños pasa inexcusablemente por la adopción de políticas específicas para la infancia, los mayores y cualquier otro sector social con necesidades específicas.

Desde el punto de vista competencial, la citada norma estatutaria atribuye a la Comunidad Autónoma, en sus artículos 9.1.8, 26 y 31, competencia exclusiva en materia de ordenación de la hacienda, en infancia y juventud, protección de menores y tutela de menores, y en urbanismo y vivienda, normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, respectivamente.

Asimismo, el artículo 81 del estatuto autonómico regula la competencia de la Comunidad Autónoma para establecer, regular y aplicar sus propios tributos, en el marco de la Constitución y del Estatuto, pudiendo establecer, dentro del marco de financiación de las Comunidades Autónomas, establecido por la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, impuestos propios por la realización de actos, hechos o negocios que pongan de manifiesto la capacidad económica de quienes contribuyan o provoquen gastos, costes sociales o medioambientales que hayan de ser soportados por la Comunidad Autónoma de Extremadura o por sus habitantes y cualesquiera otros que no recaigan sobre hechos imponibles efectivamente gravados por el Estado, tengan o no finalidades extrafiscales.

Tales competencias se ejercerán conforme a lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por su parte, en la Disposición adicional segunda de Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, se indica que "Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, priorizarán las soluciones habitacionales ante los desahucios de familias en el que alguno de sus miembros sea una persona menor de edad, y promoverán medidas de apoyo psicosocial con el fin de reducir el posible impacto emocional, sin perjuicio de la consideración de otras situaciones graves de vulnerabilidad".



## X

La presente norma se ajusta a los principios de buena regulación, previstos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En concreto, se respetan los principios de necesidad y eficacia, en atención al interés general de adoptar medidas para dotar de soluciones habitacionales en alquiler a un precio asequible.

La norma es proporcional a los fines pretendidos, por cuanto, a través de la misma se establecen medidas que contribuyen a la concepción del derecho a la vivienda como pilar del Estado del bienestar.

La iniciativa se acomoda al principio de seguridad jurídica, tanto por su inserción, de modo coherente, en el conjunto del ordenamiento jurídico específico en materia de vivienda a través de la incorporación de nuevos capítulos y modificación de artículos afectados tanto en las disposiciones generales como en la parte sustantiva de la norma y ello con claridad y certidumbre, en cuanto reglas de actuación para la ciudadanía, las familias y las empresas afectadas por la regulación.

En garantía del principio de transparencia, la presente norma define claramente los objetivos y justificación de la regulación que constituye su contenido.

La iniciativa, en aras del principio de eficiencia, pretende, de un lado, aprovechar los recursos existentes, incrementando el contenido de estos para fomentar y potenciar la puesta en el mercado de viviendas vacías, así como establecer otras medidas de carácter socioeconómico que resultan coherentes con la naturaleza del derecho cuya función social pretende delimitarse.

Atendiendo a que la presente normativa afecta a los gastos e ingresos públicos futuros, la misma queda supeditada al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, así como a los principios de presupuesto anual, único y equilibrado, consagrados por el artículo 78 del Estatuto de Autonomía de Extremadura.

## XI

Significativo interés presenta esta disposición para los objetivos previstos en la materia del reto demográfico y la recuperación poblacional en los núcleos habitados de carácter eminentemente rural.

Mediante la oportunidad de disponer de una solución habitacional a precio asequible en el entorno poblacional se apuesta, para los habitantes de las zonas más castigadas por la despo-



blación, por el reconocimiento de su entidad y dignidad. Se busca así favorecer la repoblación y, por ende, el desarrollo demográfico, social y económico, así como fomentar el interés que, desde el exterior, pueda suscitarse en conocer estos núcleos de población, así como encontrar una vivienda asequible y accesible en los mismos.

## XII

En materia de igualdad y de oportunidades entre mujeres y hombres, a los efectos de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura. La presente norma garantiza la oportunidad de acceso de mujeres y hombres, sin discriminación por razón de sexo, al mercado del alquiler de vivienda a precio asequible, como medio de ejercicio del derecho de la persona a una vivienda digna, de acuerdo con la toma de decisiones y las actuaciones propias del ser humano en el ámbito de sus necesidades habitacionales.

## XIII

La presente ley está integrada por un artículo, una disposición adicional, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales.

El artículo único recoge la modificación de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, en los apartados 1 y 2 del artículo 1 añadiendo al apartado 2 las letras i), j), k), l) y m), la letra e) del apartado 1 del artículo 2, el artículo 3, los apartados 3,4,12 se suprime el 13 y se añaden el 17, 18 y 19 del artículo 4, se modifica la rúbrica del Título II, la letra c) del artículo 5, el apartado 2 del artículo 9 y se suprimen los apartados 6 y 7 del citado artículo.

Se modifica la rúbrica del Capítulo IV, se modifica la redacción del artículo 18, artículo19, artículo 20 y apartado 1 del artículo 21. Se añade el Capítulo IV bis, que crea el Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores que incluye del artículo 21 bis al 21 novecientos y se suprime el apartado 4 del artículo 36.

Dentro del Título IV, se modifica el apartado 2 del artículo 40, se suprime el apartado 3 y se modifican los apartados 1,2 y 4 del artículo 44, se da nueva redacción al artículo 47 y al artículo 51, se suprimen las letras c), d) y e) del artículo 52, se modifica el apartado 2 del artículo 54 añadiendo la letra e).

Se añade al Título V el Capítulo I bis, con la rúbrica Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura que comprende los artículos 61 bis a quinquies.



En el Título VIII se suprime la letra f) del artículo 92, se modifican las letras i) y l) y se introduce la letra s) en el artículo 93. Se introduce la letra l) en el artículo 94.

Se da nueva redacción al artículo 117, se da nueva rúbrica y se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 118, se da nueva redacción al artículo 119. Se modifican los apartados 2 del artículo 120 y se añade el apartado 4, se modifica el apartado 3 del artículo 121 y se incorpora el Capítulo II bis con la rúbrica Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo al Título X, que comprende del artículo 126 bis al 126 quater.

Finalmente se deroga la Disposición adicional séptima.

La Disposición Derogatoria Única, además de contener la cláusula genérica de derogación de normas de igual o inferior rango, dispone la derogación expresa de la Disposición final tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de vivienda en Extremadura.

La Disposición Final Primera contiene diversas modificaciones en el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

La Disposición Final Segunda contiene diversas modificaciones de la Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura.

La Disposición Final Tercera introduce un nuevo artículo 271.bis en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, agraria de Extremadura.

La Disposición Final Cuarta contiene diversas modificaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

La Disposición Final Quinta establece el título competencial que ampara la presente Ley.

La Disposición Final Sexta contiene la habilitación a las leyes anuales de presupuestos de la Comunidad Autónoma para que puedan modificar los elementos esenciales del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.7 de la Constitución Española.

La Disposición Final Séptima contiene la habilitación de desarrollo y aplicación del contenido de la ley.

La Disposición Final Octava contiene la cláusula de entrada en vigor de la ley.

**Artículo único. Modificación de la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.**

La Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, queda redactada como sigue:

**Uno.** Se modifica el apartado 1 del artículo 1, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1. Objeto.

1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a la ciudadanía una debida calidad de vida y, especialmente, a las unidades familiares y de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Asimismo, se establecen los principios que han de inspirar las condiciones técnicas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y medidas de fomento e impulso de la calidad arquitectónica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Dos.** Se añaden las letras i), j), k), l) y m) al apartado 2 del artículo 1, con el siguiente tenor literal:

- i) La creación del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores.
- j) El establecimiento de garantías para un uso habitacional adecuado de la vivienda evitando el hacinamiento.
- k) La implementación de un instrumento financiero regional que solvante las actuales barreras para la adquisición de vivienda.
- l) El cumplimiento del deber de asistir a los menores impuesto por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, en los casos de desalojo de la unidad familiar o de convivencia de la que forme parte, adoptando medidas que impidan el desalojo forzoso para evitar, así, el fuerte impacto psicológico sobre el menor o dotando a la mismas de una solución habitacional alternativa.
- m) Otras medidas frente a la carencia de alojamiento o frente a las conductas que puedan suponer acoso inmobiliario o discriminación en el acceso a la vivienda.



**Tres.** Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 2, que queda redactada del siguiente modo:

- e) Velar por el uso adecuado de la vivienda, evitando el hacinamiento.

**Cuatro.** Se modifica el artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. La presente ley extiende su ámbito de aplicación a todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Será de aplicación al régimen de promoción tanto pública como privada, transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Asimismo dicho ámbito de aplicación, se extiende a toda la vida del edificio o del inmueble, sea cual sea su uso, para asegurar la calidad, desde el momento en que se inicia la promoción hasta su demolición última y con independencia de su carácter, libre o protegido, de su ubicación, rural o urbana, y de la calificación jurídica del suelo sobre el que se asienta, extendiéndose de manera específica a la realización de cualquier actividad constructiva que se realice sobre inmuebles ya edificados, tanto si se trata de realizar modificaciones tendentes a su rehabilitación como si el objeto de dicha actividad es su demolición.

**Cinco.** Se modifican los apartados 3,4,12 del artículo 4, se suprime el 13 y se añaden los apartados 17, 18 y 19, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 4. Definiciones y conceptos.

A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 120, se entiende por:

1. Vivienda: Edificio, o parte de un edificio y sus anejos, de carácter privativo y con destino a uso residencial de personas, con una estabilidad y superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.
2. Edificio: Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.
3. Necesidad de vivienda: Se considera que una persona, unidad familiar o de convivencia, tiene necesidad de vivienda, cuando acredite a través de un certificado del Servicio So-



cial de Base correspondiente, que carece de vivienda en propiedad o usufructo y de los medios económicos o de cualquier otra índole, necesarios para su consecución.

4. Situación de vulnerabilidad: es la situación de la persona, unidad familiar o de convivencia, que se encuentra en riesgo de exclusión social, en virtud de las especiales circunstancias económicas, sociales, físicas o cualquier otra acreditada mediante informe social y/o que no dispone de lugar físico de residencia, carece de vivienda, o habita en una vivienda insegura o inadecuada de conformidad con la legislación aplicable en materia de lucha contra la exclusión social; o sufra violencia de género o familiar, sinhogarismo, sea víctima de terrorismo o cualquier otra situación que reglamentariamente se determine.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley se entiende por informe social el emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública que constata la concurrencia de las especiales circunstancias que se han relacionado en el apartado anterior a efectos de acreditar la situación de vulnerabilidad.

5. Arquitectura: El resultado del proceso de proyectar, dirigir, construir, rehabilitar y mantener, durante todo su ciclo de vida, los edificios y los espacios públicos urbanos resultantes de los procesos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en los que se desarrolla la actividad humana, con la participación y colaboración de otras disciplinas profesionales cuando la complejidad del proceso lo requiera.
6. Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, o constructiva de un edificio, con el fin de recuperar y mantener las condiciones adecuadas para la función social destinadas al uso y las exigencias básicas de calidad y sostenibilidad. A los efectos de esta ley, la rehabilitación siempre está referida al patrimonio edificado.
7. Promotor: Cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, o que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa específica que resulte de aplicación.
8. Cédula de habitabilidad: Documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia de personas físicas, y sin cuya expedición o la del documento equivalente, ninguna vivienda podrá ser ocupada.



9. Vivienda habitable: aquélla que, reuniendo las exigencias básicas de habitabilidad que reglamentariamente se establezcan, son susceptibles de obtener la Cédula de habitabilidad o documento equivalente.
10. Calidad en la edificación: Sistema constructivo que aglutina el proceso edificatorio y su ecoeficiencia energética tanto por las necesidades energéticas en su proceso de fabricación, como por sus efectos residuales tras su vida útil, promoviendo, especialmente, el uso de materiales naturales renovables atendiendo a los conceptos de economía circular y demás normativa que resulte de aplicación.
11. Calidad de un edificio: Conjunto de características y prestaciones que reúne y proporciona un edificio para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.
12. Alquiler social: aquel, cuya cuota se calcula teniendo en cuenta las circunstancias económicas de la persona, unidad familiar o de convivencia, arrendataria.
13. Suprimido.
14. Persona sin hogar: es la persona que no dispone de lugar físico de residencia o que carece de vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa reguladora.
15. Vivienda de inserción: la gestionada por la Administración pública de manera preferente o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.
16. Rehabilitación integral: técnica para abordar edificios e inmuebles en su conjunto a la hora de proyectar reformas o adecuaciones de los mismos a las exigencias de la normativa vigente con un enfoque holístico del estado en el que se encuentra el edificio, el inmueble y su zona, procediendo a rehabilitarlo completamente con soluciones transversales y basadas en criterios de eficiencia energética y menor onerosidad.
17. Vivienda vacía: aquella que incumple su función social por permanecer desocupada ininterrumpidamente, sin causa justificada, durante más de un año.
18. Grandes tenedores de vivienda: aquellas personas jurídicas, formen o no parte de un grupo fiscal o de sociedades, así como los fondos de titulización regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, que dispongan de más de 5 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo, derecho de superficie



o cualquier otro derecho real o modalidad de disfrute, que les faculte para determinar los usos a que se destinarán las viviendas.

No se computarán, a tales efectos, las viviendas vacías en las que concurra alguna de las causas justificativas que enumera el artículo 21 octies.

19. Acoso inmobiliario: toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar, hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiere ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda, siempre que no sean constitutivas de delito, especialmente de los delitos de coacciones, trato degradante o contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario.

**Seis.** Se modifica la rúbrica del Título II que queda redactada, de la siguiente forma:

## TÍTULO II

Ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación.

**Siete.** Se modifica la letra c) del artículo 5 que queda redactada con el siguiente tenor literal:

- c) Adoptar cuantas medidas sean necesarias para evitar el riesgo de exclusión social en materia de vivienda, y paliar, en su caso, sus consecuencias, promoviendo la diversidad y cohesión social en los sectores residenciales de las ciudades y pueblos.

Especialmente, evitar el riesgo de exclusión residencial por desalojo de aquellas unidades familiares o de convivencia, integradas por menores.

**Ocho.** Se modifica el apartado 2 del artículo 9 que queda redactado de la siguiente forma.

2. A tales efectos las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas tendrán el deber de facilitar a la misma, la información que requiera en el ejercicio de cualquiera de las funciones previstas en la presente ley, especialmente para la detección de situaciones de hacinamiento y viviendas vacías, en los términos que se determinen para cada caso concreto y en el marco establecido por la normativa reguladora en materia de protección de datos de carácter personal.

**Nueve.** Se suprimen los apartados 6 y 7 del artículo 9.



**Diez.** Se modifica la rúbrica del Capítulo IV.

#### CAPÍTULO IV

Garantías jurídicas para el uso habitacional adecuado de la vivienda.

**Once.** Se modifica la redacción del artículo 18, que queda redactado como sigue:

Artículo 18. Uso habitacional adecuado.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considera que la vivienda es objeto de uso habitacional adecuado cuando la misma, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie, establecidas por las disposiciones vigentes, se destina a residencia habitual de personas en condiciones que no constituyen infravivienda o hacinamiento.

**Doce.** Se da nueva redacción al artículo 19, con el siguiente tenor literal:

Artículo 19. Hacinamiento.

1. A los efectos de la presente ley, se considera que existe situación de hacinamiento en aquella vivienda ocupada en régimen de propiedad, arrendamiento o subarrendamiento, en la que, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie de las piezas habitables, que resulten de la normativa reguladora, el número de personas que destinan la vivienda a su residencia habitual y permanente exceda del máximo considerado adecuado, en los términos siguientes:

Número máximo de personas residentes	Superficie útil de la vivienda
2	25 m <sup>2</sup>
4	50 m <sup>2</sup>
6	75 m <sup>2</sup>
7	87,5 m <sup>2</sup>

A partir de 87,5 m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda, el máximo considerado adecuado se determinará atendiendo a 12,5 m<sup>2</sup> de superficie útil por persona residente en la misma.

2. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia, vinculadas por lazos de parentesco por consanguinidad o afinidad, si el exceso de ocupación no genera problemas graves de convivencia en el entorno.



**Trece.** Se da nueva redacción al artículo 20, que queda redactado como sigue:

Artículo 20. Detección de la situación de hacinamiento.

1. El Ayuntamiento que tenga conocimiento que una vivienda, en propiedad, arrendada o subarrendada, pudiera incurrir en situación de hacinamiento, lo comunicará al órgano directivo con competencia en materia de vivienda de la administración autonómica, para, en su caso, instruir el oportuno expediente administrativo, a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.
2. La constatación de la situación de hacinamiento de la vivienda en propiedad, arrendada o subarrendada, podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente Ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubieren puesto de manifiesto.
3. Será responsable de las infracciones derivadas de la utilización anómala de la vivienda arrendada, la persona propietaria, arrendadora o la subarrendadora.

**Catorce.** Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 21, que queda redactado como sigue:

Artículo 21. Infravivienda.

1. A los efectos de esta ley, se considera infravivienda la parte de una construcción que se destina a uso residencial, que carece de las condiciones legales para ello por no cumplir las condiciones mínimas de estabilidad y/o superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

**Quince.** Se añade el Capítulo IV bis. Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, en el Título III, con la siguiente redacción:

#### CAPÍTULO IV bis

##### Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores

Artículo 21 bis. Naturaleza y objeto.

Se crea el impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, como un tributo propio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de carácter directo y de naturaleza personal, que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas, por



el hecho de permanecer desocupadas de forma ininterrumpida en los términos que se indican a continuación.

Artículo 21 ter. Ámbito territorial de aplicación.

El impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores es aplicable en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 21 quater. Afectación.

El impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores tiene carácter finalista. Los ingresos que deriven de este, estarán afectados a la financiación de las actuaciones contenidas por los planes de vivienda, especialmente en los municipios donde se hayan obtenido ingresos provenientes del impuesto.

Artículo 21 quinquies. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, la desocupación ininterrumpida de una vivienda durante más de un año, sin causa justificada, en tanto que dicha desocupación afecta al cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda.
2. A efectos de este impuesto, se estará a los conceptos y definiciones establecidos en la presente ley.

Artículo 21 sexies. Ocupación de la vivienda.

Se acredita que una vivienda está ocupada si su propietario dispone de un título, como el de arrendamiento o cualquier otro análogo, que habilita la ocupación y se justifica documentalmente por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Artículo 21 septies. Cómputo del período de desocupación.

1. El cómputo del período de un año al que se refiere el artículo 21 quinquies, se iniciará a partir de la fecha en que la vivienda esté a disposición del gran tenedor para ser ocupada o para ceder su uso a una tercera persona o, en su caso, desde el último día de la efectiva ocupación y no exista causa alguna que justifique su desocupación. Será necesario que, durante el plazo del año, el sujeto pasivo haya sido titular de la vivienda de forma continuada.
2. En el caso de viviendas de nueva construcción, se entiende que existe disponibilidad para que la vivienda sea ocupada a partir del plazo de tres meses, contados desde la fecha de



expedición de la licencia de primera ocupación. En estos casos, el plazo de un año indicado anteriormente se computará a partir de esa fecha.

3. Será causa de interrupción del cómputo del plazo del año la ocupación de la vivienda durante un período de, como mínimo, tres meses continuados.

Artículo 21 octies. Causas justificadas de desocupación de una vivienda.

A efectos del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, son causas justificadas de desocupación de una vivienda, además de las establecidas en el apartado 2 del artículo 121 de esta Ley, las siguientes:

- a) Que la vivienda esté inmersa en un procedimiento judicial sobre la propiedad, pendiente de resolución.
- b) Que la vivienda tenga que ser objeto de rehabilitación para su habitabilidad. En este caso, las obras deben justificarse con un informe emitido por personal técnico con titulación académica suficiente y adecuada que le habilite como proyectista, para dirección de obra o dirección de la ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, que indicará que las obras son necesarias para que la vivienda pueda tener las condiciones mínimas de habitabilidad, exigidas por la normativa vigente.

Solamente, podrá alegarse esta causa en un único período impositivo y podrá ampliarse a un segundo ejercicio, siempre que se acredite que las obras se iniciaron durante el primero.

- c) Que la vivienda, previamente a la aprobación de la presente ley, sea objeto de hipoteca con cláusulas contractuales que imposibiliten o hagan inviable destinarla a un uso distinto del que se había previsto inicialmente, cuando se otorgó la financiación, siempre que el sujeto pasivo y el acreedor hipotecario no formen parte del mismo grupo empresarial.
- d) Que la vivienda sea objeto de ocupación ilegal y dicha circunstancia se acredite mediante resolución judicial dictada en el procedimiento correspondiente o cualquier otro documento de valor probatorio, que acredite tal circunstancia.
- e) Que la vivienda forme parte de un edificio adquirido íntegramente por el sujeto pasivo en los últimos cinco años para su rehabilitación, tenga una antigüedad de más de cuarenta y cinco años y contenga viviendas ocupadas, que hagan inviable técnicamente el inicio de las obras de rehabilitación.



- f) Que la vivienda se encuentre declarada en situación legal de ruina urbanística y/o física, conforme a la definición de la legislación del suelo y ordenación urbanística.

Artículo 21 nonies. Obligación de comunicación de vivienda vacía.

Las personas jurídicas definidas en el apartado 18 del artículo 4 de esta Ley como grandes tenedores de viviendas vacías deberán comunicar, anualmente, a la consejería competente en materia de vivienda el número y la relación de las viviendas vacías ubicadas en la Comunidad Autónoma de Extremadura sobre las que ostenten alguno de los títulos establecidos en dicho artículo, con indicación de las causas justificadas de desocupación, si concurrieren.

Dicha comunicación comprenderá los datos relativos al título o derecho que ostentan, ubicación, superficie, existencia de cédula de habitabilidad o documento equivalente y las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble.

La consejería competente en materia de vivienda podrá, en cualquier momento, requerir a los obligados a la comunicación, la acreditación de la información que considere oportuna.

Artículo 21 decies. Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyentes, las personas jurídicas definidas en esta norma como grandes tenedores, siempre que todas o alguna de las viviendas sobre las que ostenten alguno de los títulos indicados en el apartado 18 del artículo 4 de esta Ley, se encuentren vacías, sin causa justificada, durante más de un año.
2. No tendrán la consideración de sujeto pasivo del impuesto las sociedades mercantiles autonómicas que forman parte del sector público empresarial autonómico cuyo objeto social sea la promoción de viviendas.
3. Son igualmente sujetos pasivos del impuesto:
  - a) Los grupos de sociedades, que son el conjunto de sociedades en el que una de ellas tiene o puede tener, directa o indirectamente, el control de otra o de otras, en los términos del artículo 42 del Código de comercio.
  - b) Los grupos fiscales, que son el conjunto de sociedades anónimas, limitadas, comanditarias por acciones y las entidades de crédito a las que se refiere el artículo 58 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, residentes en territorio español formado por una sociedad dominante y todas las sociedades que dependen de ella.
  - c) Los fondos de titulización regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.



4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, los grupos fiscales y grupos de sociedades pueden optar por tributar bajo el régimen de consolidación en este impuesto. Las entidades que integran un grupo de sociedades o un grupo fiscal y optan por aplicar el régimen de consolidación fiscal no tributarán en régimen individual. En tal caso, la condición de sujeto pasivo recaerá sobre el grupo fiscal o el grupo de sociedades. La sociedad dominante tiene la representación del grupo y está sujeta al cumplimiento de las obligaciones tributarias materiales y formales que deriven del régimen de consolidación fiscal.
5. La opción por la tributación consolidada y las obligaciones formales derivadas de esta tributación se regularán reglamentariamente.

Artículo 21 undecies. Exenciones.

Quedan exentas del impuesto las siguientes viviendas

- a) Las viviendas destinadas a programas de alquiler social en virtud de Convenios con las diferentes administraciones públicas.
- b) Las viviendas destinadas a usos regulados por la legislación turística o a otras actividades económicas no residenciales, siempre que sus titulares puedan acreditar que han desarrollado la actividad dentro del último año, se han satisfecho los tributos correspondientes a la actividad desarrollada y se han declarado los ingresos obtenidos por esta actividad. En el caso de viviendas de uso turístico, es necesario, además, que estén inscritas en el registro de la consejería competente en materia de turismo.
- c) Las viviendas ubicadas en zonas de escasa demanda, entendiéndose por tales aquéllas que hayan permanecido en el mercado residencial a precio igual o inferior a los precios máximos de compraventa o adjudicación, o arrendamiento de las viviendas protegidas correspondiente a esa zona establecidos por el Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia, así como por las disposiciones y actos relativos a zonificación y actualización de los mismos dictados por la consejería competente en materia de vivienda durante el año natural en que se produzca el devengo del impuesto.

En tanto se proceda al desarrollo reglamentario de la ley, corresponderá al sujeto pasivo acreditar dicha circunstancia por cualquier medio de prueba válido en derecho.

Artículo 21 duodecies. Base imponible.

Constituye la base imponible del impuesto el número total de metros cuadrados de superficie construida de las viviendas sujetas al mismo, de que es titular el sujeto pasivo a la fecha de su devengo, reducido en 150 metros cuadrados, en concepto de mínimo exento.



A los efectos de la determinación de la base imponible se computarán como superficie construida el número de metros cuadrados que consten en el Catastro Inmobiliario.

Artículo 21 terdecies. Cuota íntegra y deducciones.

1. La cuota íntegra del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores se obtiene de aplicar a la base imponible los tipos de gravamen de la escala siguiente:

Base imponible hasta (número de m <sup>2</sup> )	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m <sup>2</sup> )	Tipo aplicable (euros/m <sup>2</sup> )
0	0	500	3,75
501	1.875	2.000	5,65
2.001	11.300	4.000	7,50
4.001	30.000	en adelante	11,25

2. De la cuota íntegra será deducible el importe abonado en concepto de recargo de la cuota líquida del Impuesto sobre bienes inmuebles para aquellos de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, regulado en el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley de haciendas locales, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en aquellos municipios en que se haya establecido dicho recargo mediante Ordenanza Fiscal y siempre que se documente tal pago. La cuantía de esta deducción tendrá como límite el importe de la cuota líquida.

Artículo 21 quaterdecies. Devengo.

El impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores se devenga el 31 de diciembre de cada año y afecta al parque de viviendas de que es titular el sujeto pasivo en dicha fecha.

Artículo 21 quincecies. Autoliquidación.

1. Los sujetos pasivos del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores están obligados a presentar la autoliquidación del impuesto y a efectuar su correspondiente ingreso entre los días 1 y 20 del mes de marzo siguiente a la fecha de su devengo.

Las autoliquidaciones del impuesto deberán presentarse obligatoriamente por vía telemática.

2. El modelo de autoliquidación se aprobará por orden de la consejería competente en materia de hacienda.



3. En el caso de que el sujeto pasivo sea o pertenezca a un grupo de sociedades, fiscal o un fondo de titulación, la obligación de liquidación del impuesto recaerá en entidad gestora del grupo o fondo.

Artículo 21 sexdecies. Gestión, recaudación e inspección.

La gestión, recaudación e inspección del impuesto sobre las viviendas vacías corresponde a la Dirección General competente en materia de hacienda, sin perjuicio de la colaboración e intercambio de información entre esta y los órganos competentes en materia de vivienda.

Artículo 21 septdecies. Infracciones y sanciones.

Las infracciones tributarias relativas al Impuesto sobre las viviendas vacías se calificarán y sancionarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin perjuicio de las infracciones y sanciones administrativas establecidas por esta Ley.

Artículo 21 octodecies. Recursos y reclamaciones.

Contra los actos de gestión, liquidación, inspección y recaudación dictados en el ámbito del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores, puede interponerse recurso de reposición potestativo o reclamación económico-administrativa ante la Junta Económico-Administrativa de Extremadura.

Artículo 21 novecies. Compensación y coordinación en materia tributaria.

La Junta de Extremadura, en su caso, adoptará las medidas de compensación y coordinación pertinentes con otras administraciones tributarias.

**Dieciséis.** Se suprime el apartado 4 del artículo 36.

**Diecisiete.** Se modifica el apartado 2 del artículo 40, que queda redactado en los siguientes términos:

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la información contenida en las letras a) y b) del apartado anterior, podrá sustituirse, a voluntad de la persona interesada, por una visita física a la vivienda.

**Dieciocho.** Se suprime el apartado 3 y se modifican los apartados 1, 2 y 4 del artículo 44, quedando redactado este artículo en los siguientes términos:

Artículo 44. Pagos anticipados del precio de compraventa de viviendas en proyecto o construcción.



1. La percepción por el promotor o promotora de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará, siempre de forma individualizada por aquél, mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato cubriendo el coste total de las obras, incluyendo las cantidades aportadas por las personas compradoras, en los términos establecidos por la legislación reguladora de la ordenación de la edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que se mantendrán actualizadas y en vigor hasta la completa entrega de las mismas.
2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista a tal efecto.
3. En los contratos de compraventa en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas, se hará constar la información contractual contenida en el apartado tres de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
4. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la Administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantías de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.
5. También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

**Diecinueve.** Se da nueva redacción al artículo 47, con el siguiente tenor literal:

Artículo 47. La documentación del contrato de arrendamiento.

En la documentación del contrato de cesión de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40 y 46, la persona arrendadora estará obligada a facilitar a la arrendataria, junto con los datos determinados en el apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al menos, los siguientes datos y documentación:

- a) Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada y, de forma específica, la cédula de habitabilidad o documento equivalente.
- b) Reglamento de la comunidad de propietarios, si existe, en el caso de régimen de propiedad horizontal del edificio.



c) Identificación completa, en su caso, de la persona a cargo de la administración de la comunidad de propietarios.

d) Etiqueta energética registrada.

**Veinte.** Se da nueva redacción al artículo 51, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 51. Registro de agentes y agencias inmobiliarios.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la consejería con competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes y agencias inmobiliarias, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

**Veintiuno.** Se suprimen las letras c), d) y e) del artículo 52.

**Veintidós.** Se modifica el apartado 2 del artículo 54 añadiendo la letra e), que queda redactado como sigue:

2. Igualmente, será considerada medida de fomento la concesión de beneficios y ayudas económicas, con cargo a los propios presupuestos, mediante el establecimiento de convenios con la Administración General del Estado o a través de las medidas contempladas en el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura que se crea en la Ley, para:

a) Urbanización de suelo.

b) Promoción de viviendas en cualquiera de sus modalidades.

c) Adquisición y uso de viviendas.

d) Rehabilitación integral de viviendas y adaptaciones especiales.

e) Instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como para la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

**Veintitrés.** Se añade al Título V un Capítulo I bis, con la rúbrica Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura, con el siguiente tenor literal:

#### CAPÍTULO I bis

Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.



Artículo 61 bis. Creación y adscripción.

1. Se crea el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura, como fondo carente de personalidad jurídica, de los previstos en el artículo 2.2 f) de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, integrante del Sector Público administrativo, cuyo objeto es implementar un instrumento financiero regional que solvente las actuales barreras para la financiación de la adquisición de vivienda, en especial, las que deben superar la población joven.
2. El Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente, a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 quater, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo.

Artículo 61 ter. Recursos económicos que integran el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 61 quinquies, los recursos económicos del Fondo provendrán:

- a) De la dotación inicial, así como de las dotaciones que se consignen en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo FEDER o en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, así como de la liquidación de otros fondos.
- b) De los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del fondo.
- c) De los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.
- d) De las dotaciones provenientes de otras Administraciones públicas y de entidades públicas o privadas.
- e) De los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del fondo.
- f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del fondo.



Artículo 61 quater. Gestión del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

El Consejo de Gobierno podrá designar a una entidad especializada, perteneciente al sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro como entidad gestora del Fondo. En virtud de dicha designación, se gestionarán, en nombre y representación de la Junta de Extremadura y por cuenta de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los instrumentos financieros que se definan en un convenio específico o acuerdo de financiación, que deberán suscribir la Junta de Extremadura y la entidad gestora, previa autorización del Consejo de Gobierno a propuesta conjunta de las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda. En dicho convenio o acuerdo, se desarrollarán las normas específicas de ejecución del fondo y el importe máximo de los gastos de gestión.

Artículo 61 quinquies. Régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

1. El régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo será el previsto en la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, para los fondos carentes de personalidad jurídica, cuya dotación se efectúe mayoritariamente con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mencionados en el artículo 2.2 f) y 3.1 b) de dicha ley.
2. El Fondo se registrará por lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública de Extremadura y sus respectivas normas de desarrollo, en las diferentes leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y, supletoriamente, por el resto de las normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, sin perjuicio de la normativa europea, nacional o regional que le sea aplicable en función del origen de los fondos.
3. Las aportaciones al fondo y la creación o modificación de instrumentos financieros, deberán ser aprobadas mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de las personas titulares de la consejería competente en materia de hacienda y de la consejería competente en materia de vivienda.

Dicha aprobación requerirá informe previo del órgano directivo con competencias en Presupuestos y Financiación, relativo al cumplimiento del principio de prudencia financiera, regulado en el artículo 13 bis de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

4. Las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se dicten anualmente, podrán establecer nuevas, adicionales o complementarias medidas y



disposiciones que sean necesarias para el adecuado desarrollo de los fines que justifican la creación del Fondo.

**Veinticuatro.** Se suprime la letra f) del artículo 92.

**Veinticinco.** Se modifican las letras i) y l) y se introduce la letra s) en el artículo 93, que quedan redactadas en los siguientes términos:

- i) Promover y consentir la persona propietaria, arrendadora o subarrendadora la situación de hacinamiento de la vivienda ocupada en propiedad, arrendada o subarrendada.
- l) No dar efectiva habitación a la vivienda, manteniéndola vacía, en los términos previstos en la presente Ley, así como la falta de comunicación por parte de los grandes tenedores a la consejería competente en materia de vivienda de la tenencia de viviendas vacías.
- s) Explotar económicamente viviendas en régimen de hacinamiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

**Veintiséis.** Se introduce la letra l) en el artículo 94, que queda redactada en los siguientes términos:

- l) Aquellas que puedan incluirse en la definición dada de acoso inmobiliario en esta ley.

**Veintisiete.** Se da nueva redacción al artículo 117, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

Artículo 117. Objeto.

1. El presente título tiene por objeto establecer medidas para cumplir el deber de destinar de forma efectiva la vivienda al uso habitacional, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento y la legislación urbanísticos.
2. También tiene por objeto establecer medidas en aras de proteger el interés superior del menor que forma parte de unidades de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

**Veintiocho.** Se da nueva rúbrica y modifican el apartado 1 y 2, del artículo 118, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 118. Ámbito objetivo.



1. En el marco de las condiciones citadas en el apartado 1 del artículo 117, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se establecen un conjunto de facultades y deberes que integran el derecho de propiedad de la vivienda, así como las actuaciones necesarias que, para hacerlo efectivo, corresponden a la Administración pública extremeña y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.
2. En particular, se establecen todas aquellas actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda de conformidad con lo dispuesto en el presente título y, especialmente, a asegurar la protección del interés superior del menor integrante de una unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo”.

**Veintinueve.** Se da nueva redacción al artículo 119 que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 119. Finalidad.

1. El presente título tiene por finalidad establecer medidas de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.
2. En particular se regulan medidas de fomento e intervención destinadas a impedir el desalojo forzoso de la vivienda o la dotación de una solución habitacional alternativa, de las unidades de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por tal circunstancia, con el fin de evitar el fuerte impacto psicológico que ello ocasionaría sobre el menor.

**Treinta.** Se modifica el apartado 2 del artículo 120 y se añade el apartado 4, quedando redactado de la siguiente forma:

Artículo 120. Definiciones.

A los efectos de lo previsto en el presente título, se considera:

1. Vivienda habitual: aquella vivienda ocupada durante más de seis meses al año, en razón de cualquier derecho reconocido por la ley y que suponga el domicilio para sus ocupantes. El carácter de vivienda habitual podrá acreditarse mediante certificación municipal de empadronamiento o por cualesquiera otros medios reconocidos en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración pueda realizar para constatar la veracidad de dicha ocupación.
2. Domicilio habitual y permanente: a los efectos del cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente se entenderá aquel que constituya la residencia de su propietario o en arrendatario.



No excluye tal condición que el propietario o arrendatario, cónyuge o parientes hasta el tercer grado que convivan con ellos ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

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

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

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

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

4. Situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo: aquélla en la que una unidad de convivencia integrada por algún menor, que, por carecer de los recursos económicos suficientes, incurre en impago de la renta de alquiler, otras cantidades debidas por la persona arrendataria o cuota derivada de préstamo hipotecario y del que puede derivarse el ejercicio de acciones judiciales que puedan desembocar en el desalojo forzoso de la vivienda habitual, siempre que carezca de alternativa habitacional y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

**Treinta y uno.** Se modifica el apartado 3 del artículo 121, que queda redactado como sigue:

3. Para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan vacías, la consejería competente en materia de vivienda podrá recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo en dichas actuaciones, las cuales deberán entregar la documentación o información requerida a tal efecto a la Administración solici-



tante en el plazo máximo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación de dicho requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

En particular, vendrán obligados a prestar colaboración:

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

**Treinta y dos.** Se incorpora el Capítulo II bis con la rúbrica Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia, en riesgo de exclusión residencial por desalojo, al Título X, con el siguiente tenor literal:

#### CAPÍTULO II bis

Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Artículo 126 bis. Principios generales.

1. La Junta de Extremadura garantizará, en cualquier caso, el mantenimiento del alojamiento o el adecuado realojamiento de la unidad familiar o de convivencia integrada por algún menor que incurra en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones judiciales a través de un procedimiento judicial que culmine en una resolución judicial que acuerde el desalojo y, en su caso, el lanzamiento de la vivienda.
2. A los efectos de lo previsto en este capítulo se considera unidad familiar o de convivencia, la constituida por todas las personas que residan en un mismo domicilio y que estén unidas entre sí por vínculo matrimonial, pareja de hecho o por vínculo hasta el cuarto grado



de consanguinidad, afinidad, adopción y otras personas con las que convivan en virtud de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar permanente.

3. La concurrencia de la situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, se acreditará mediante informe emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública. A tal efecto, tomarán en consideración la situación económica de la unidad familiar o de convivencia que acredite la imposibilidad de hacer frente al pago de los gastos de la vivienda y que la misma se haya producido en condiciones de buena fe.
4. La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros sea un menor, en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo tendrá derecho preferente para el reconocimiento y/o concesión de cualquiera de las medidas que, en materia de vivienda, estén implantadas o se implanten por la Junta de Extremadura al margen del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor que se crea, con el fin de proporcionarle una solución habitacional.
5. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las medidas a que tuvieren derecho o le hubieren sido reconocidas por cualquier otra Consejería de la Junta de Extremadura con competencia en materia de menores y/o protección social.

Artículo 126 ter. Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.

1. Se crea el Mecanismo de Garantía de alojamiento o realojamiento del menor, como instrumento de intervención administrativa inmediata y urgente para paliar la situación de emergencia social de las unidades familiares o de convivencia, objeto de protección a los efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior.
2. Constituye su objeto la protección del menor desde el momento en que cualquier Administración pública tenga conocimiento de la concurrencia de la situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo de la unidad de convivencia de la que sea parte, a través de las medidas que lo integran y que se definen en el artículo 126 quater.
3. La Consejería competente en materia de vivienda asumirá la gestión del mecanismo, así como la iniciativa y adopción de las actuaciones necesarias para dotar, establecer y aplicar las medidas que lo integran; sin perjuicio de que su funcionamiento sea objeto de regulación mediante decreto del Consejo de Gobierno.



Artículo 126 quater. Contenido del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.

1. A los efectos de que el Mecanismo pueda cumplir la finalidad de garantizar el alojamiento o realojamiento del menor, la Administración autonómica, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, realizará las siguientes actuaciones, entre otras:
  - a) Promover mecanismos de colaboración con la Administración de justicia, estableciendo Protocolos y/o Convenios en los que se establezcan declaraciones o compromisos de actuación conjunta dentro del procedimiento judicial que hagan efectivo el derecho del menor a la garantía de mantenimiento del alojamiento o realojamiento.
  - b) Instar y establecer instrumentos de colaboración con otras administraciones públicas para activar las medidas del Mecanismo y para establecer o dotar de recursos al mismo y, asimismo, cuando lo estime necesario, la participación de entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad social y/o económica o la defensa del menor.
  - c) Establecer convocatorias de subvenciones mediante concesión directa a la unidad familiar o de convivencia a la que pertenece el menor en situación de protección.
  - d) Otorgar ayudas por concesión directa u otros instrumentos de colaboración con contenido económico, a otras administraciones públicas, entes públicos o privados sin ánimo de lucro, para la dotación de recursos habitacionales a disposición del Mecanismo.
  - e) Realizar todas aquellas actuaciones tendentes a adquirir directamente por razones de interés público, mediante el procedimiento de adquisición directa o arrendamiento, por tramitación de urgencia en todo caso, de inmuebles.
  - f) Instar la intermediación con las entidades financieras y/o arrendadores para garantizar la efectividad del derecho al mantenimiento del alojamiento o realojamiento del menor.
  - g) Destinar viviendas integrantes del parque público de la Junta de Extremadura e incorporar otras mediante los procedimientos de adquisición, construcción, rehabilitación y otros.
  - h) Cualquier otra medida o instrumento que se considere necesario.
2. Las medidas concretas que, dentro del Mecanismo, podrán adoptarse por la Administración autonómica a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en cualquiera de los hitos temporales que se indican serán, entre otras, las siguientes:



- a) Ayudas económicas mediante concesión directa con o sin convocatoria, a las unidades familiares o de convivencia a las que pertenezca el menor a proteger, destinadas a satisfacer el pago de la renta de la vivienda habitual.
  - b) Ayudas económicas de concesión directa a Entes territoriales, así como a entidades públicas o privadas sin fin de lucro, para dotarse de soluciones habitacionales a disposición o integrantes del Mecanismo.
  - c) Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura en régimen de alquiler.
  - d) Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda adquirida o alquilada a tal fin, en régimen de alquiler.
  - e) Acuerdos con las entidades financieras y/o con las personas arrendadoras para garantizar el mantenimiento del alojamiento o realojamiento de la unidad familiar o de convivencia.
  - f) Cualquier otro recurso que se considere necesario incorporar para la atención de la emergencia social a satisfacer.
3. Los instrumentos y recursos definidos en los apartados 1 y 2 anteriores podrán adoptarse desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones judiciales tendentes al desalojo de la vivienda habitual, durante la sustanciación del procedimiento judicial y después de dictarse resolución judicial que acuerde el lanzamiento de la vivienda habitual.
4. Las ayudas económicas que se otorguen en virtud de las convocatorias establecidas con cargo al Mecanismo se concederán a través del procedimiento de concesión directa mediante convocatoria abierta o, excepcionalmente, sin convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22. 2 y 4 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en virtud de la naturaleza de estas y de la concurrencia de razones de interés público, social y humanitario por las situaciones que pretenden amparar y proteger.

Asimismo, podrán concederse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 1 a) y b) de la citada Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante la suscripción de Convenios con entidades territoriales de Extremadura, entidades públicas y privadas sin fin de lucro, cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad económica, social y/o la defensa del menor.



5. En virtud de las razones de interés público concurrentes que amparan la creación del Mecanismo, la Administración autonómica aplicará de oficio la tramitación de urgencia establecida en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a todos los procedimientos administrativos de cualquier naturaleza y tipología que se tramiten para el desarrollo de las medidas previstas en el citado mecanismo de garantía y hasta su terminación.
6. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 94. 2 y 105.2 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se considera que concurren las circunstancias excepcionales de urgencia y peculiaridad de la necesidad a satisfacer, para adquirir y/o arrendar viviendas de forma directa sin concurso público.

**Treinta y tres.** Se deroga la Disposición adicional séptima.

**Disposición Adicional Única.** Extensión del ámbito de aplicación de las medidas contempladas en el Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.

Aquellas medidas contempladas en el mecanismo de garantía de alojamiento y realojamiento del menor podrán hacerse extensivos a otros supuestos de vulnerabilidad residencial.

**Disposición Derogatoria Única.** Derogación normativa.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente ley.
2. En particular, queda derogada la Disposición final tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de vivienda en Extremadura.

**Disposición Final Primera.** Modificación del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril.

1. Se da nueva redacción al título y al apartado 1 del artículo 18 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 18. Mejora de la reducción de la base imponible para las personas con discapacidad en las adquisiciones por causa de muerte.

1. En las adquisiciones por causa de muerte, además de la reducción que les pudiera corresponder en función de su grado de parentesco con el causante, los sujetos pasivos



que tengan la consideración legal de personas con discapacidad podrán aplicar sobre la base imponible una reducción de acuerdo con la siguiente escala:

- a) 60.000 euros si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 33 % e inferior al 50 %.
- b) 120.000 euros si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 50 % e inferior al 65 %.
- c) 180.000 euros si el grado de discapacidad fuera igual o superior al 65 %.

2. Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 19 bis del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactada de la siguiente forma:

- c) Que la entidad societaria no tenga como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

3. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 25 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactado de la siguiente forma:

- 1. En las donaciones de una empresa individual o de un negocio profesional, se aplicará una reducción propia de la Comunidad del 99 % del valor de la empresa o negocio profesional siempre que concurren las siguientes circunstancias:
  - a) Que el adquirente esté comprendido en los Grupos I, II y III previstos en el artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o en los supuestos de equiparaciones recogidos en el artículo 31 de esta Ley.
  - b) Que sea de aplicación la exención regulada en el artículo 4. Ocho de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.
  - c) Que el donante tenga 65 o más años o se encuentre en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez y que dejare de percibir rendimientos por el ejercicio de la actividad.
  - d) Que el adquirente mantenga en su patrimonio los bienes y derechos adquiridos durante los cinco años siguientes la donación, salvo que falleciere a su vez dentro de ese plazo.
  - e) Que se mantenga el domicilio fiscal de la empresa o negocio en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura durante los cinco años siguientes a la donación.



4. Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 25 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactado de la siguiente forma:

3. Esta misma reducción, con los mismos requisitos de los apartados anteriores, será aplicable a aquellos adquirentes que estén comprendidos en el Grupo IV del artículo 20. 2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

a) Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa o negocio profesional del donante que esté vigente a la fecha de la donación y acreditar una antigüedad mínima de cinco años en la empresa o negocio profesional.

b) Tener encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección de la empresa o negocio a la fecha de la donación y con una antigüedad mínima de tres años ininterrumpidos en el ejercicio de éstas, inmediatamente anteriores a la fecha de la donación.

Se entenderá que tienen encomendadas estas tareas si acreditan la categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del Régimen General de la Seguridad Social o si el donante les hubiera otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo las actuaciones habituales de gestión de la empresa.

5. Se da nueva redacción a la letra d) del apartado 1 del artículo 27 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactada de la siguiente forma:

d) Que la participación del donante en el capital de la entidad sea al menos del 5% computado de forma individual, o del 20% del grupo de parentesco formado conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el tercer grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción, así como en los supuestos de equiparación del artículo 31 de esta Ley.

6. Se da nueva redacción al artículo 31 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, que queda redactada de la siguiente forma:

Artículo 31. Equiparaciones.



Se equiparán a los cónyuges las parejas de hecho que, en el momento del devengo del impuesto, acrediten esta situación mediante certificación de la inscripción en alguno de los registros específicos existentes en cualquier estado miembro de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, de las Comunidades Autónomas o de los Ayuntamientos del lugar de residencia o mediante documento público en el que conste la constitución de dicha pareja.

**Disposición Final Segunda.** Modificación de la Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura.

La Ley 5/2004, de 24 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 38, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 38. Actuación subsidiaria.

1. El incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el presente capítulo podrá dar lugar, sin perjuicio de la adopción de las medidas preventivas y la imposición, en su caso, de las sanciones que correspondan, a la actuación subsidiaria del órgano administrativo competente en materia de incendios forestales con cargo al obligado, previo apercibimiento al mismo.
2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de incendios forestales, podrá declarar de interés general los trabajos incluidos en los instrumentos de planificación para la prevención señalados en el artículo 18 de esta Ley y determinar, en cada caso, el carácter oneroso o gratuito de la ejecución subsidiaria de la Administración.

Dos. Se modifica la Disposición final primera, que queda redactada del siguiente modo:

Disposición final primera. Habilitaciones.

Se faculta a la Junta de Extremadura y a la persona titular de la Consejería competente en materia de incendios forestales para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

**Disposición Final Tercera.** Modificación de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, agraria de Extremadura.

Se incluye un nuevo artículo 271.bis en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, agraria de Extremadura, con la siguiente redacción:



Artículo 271 bis. Conservación y mejora en los montes privados en estado de abandono.

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de montes, por razones de interés general, tras la acreditación del estado de abandono de montes privados podrá declararlos montes privados en estado de abandono. Esta declaración llevará implícita la declaración de interés general de las actuaciones de conservación y mejora forestal necesarias.
2. Podrán ser declarados montes privados en estado de abandono aquellos terrenos agroforestales privados en los que se dé alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Que no se haya realizado ninguna actividad agrícola, ganadera o forestal en los últimos diez años y presenten una cubierta herbácea, arbustiva o arbórea espontánea en la mayor parte de su superficie.
  - b) Que no se haya ejecutado en ese mismo período el plan de prevención de incendios forestales obligatorio.
3. Cuando se aprecie que en se dan alguna de las circunstancias recogidas en el apartado anterior, la Consejería con competencias en materia de montes instará a las personas propietarias para que, en el plazo de tres meses, presenten un plan de mejora del monte para su aprobación por la citada Consejería.

Si el plan no es presentado en el plazo anterior o la resolución desestimar su aprobación, la Consejería competente en materia de montes iniciará los trámites para la declaración de monte privado en estado de abandono.
4. El procedimiento de declaración de monte privado en estado de abandono se iniciará de oficio por el órgano forestal.
5. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa del procedimiento de declaración de monte privado en estado de abandono será de 6 meses.
6. Cuando no sea posible la identificación de los propietarios, la declaración de monte privado en estado de abandono contendrá el plan de mejora del monte.
7. Las actuaciones de conservación y mejora forestal adecuada y sostenible de los terrenos a los que se refiere este artículo, preferentemente las destinadas a la prevención de incendios forestales, tales como líneas y áreas cortafuegos, tratamientos selvícolas preventivos, corta y retirada de especies arbóreas, podrán ser ejecutadas por el órgano forestal de forma subsidiaria, que podrá ser gratuita, quedando habilitado para la entrada y permanencia en los terrenos para ejecutar las actuaciones que correspondan.



8. En el caso de los montes de socios que no cuenten con junta gestora en los que se de alguna de las circunstancias previstas en el apartado 2 este artículo, podrá iniciarse directamente el procedimiento de declaración de Monte Privado en Estado de Abandono, sin necesidad de la previa aprobación de un plan de mejora. Una vez declarado monte privado en estado de abandono la gestión forestal del monte se realizará, de forma provisional, por la Consejería competente en materia de montes hasta que se constituya la junta gestora del mismo. Constituida la junta gestora será de aplicación lo previsto en el apartado 7 de este artículo.

**Disposición Final Cuarta.** Modificación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

1. Se da nueva redacción al artículo 65. 3, quedando el mismo con el siguiente tenor literal:

3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
- b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
- c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
- d) La existencia previa de tres edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 metros de radio. Al modo en que ha de trazarse el referido círculo y al cómputo de las tres edificaciones le serán de aplicación las siguientes reglas:
  - 1.<sup>a</sup> Tanto la representación del entorno, como los posibles círculos a trazar, se realizarán en proyección sobre plano horizontal y nunca en dimensión real sobre la superficie del terreno.
  - 2.<sup>a</sup> Los círculos que, incluyendo la edificación a autorizar, se tracen con objeto de verificar el cumplimiento de lo previsto en este apartado, tendrán como única condición geométrica la dimensión del radio igual a 150 metros, pudiendo tener su centro en cualquier punto del plano horizontal.
  - 3.<sup>a</sup> Los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción se computarán como un único elemento, cuando éstas compartan titularidad y uso urbanístico.



- 4.<sup>a</sup> Serán computables a estos efectos las edificaciones de uso residencial, salvo los residenciales autónomos vinculados conforme a lo previsto en el artículo 67.3.b de esta Ley.
- 5.<sup>a</sup> No serán computables las edificaciones destinadas a usos vinculados a la naturaleza del suelo rústico que, por su índole, superficie de implantación, ubicación del recurso a explotar o de la infraestructura a la que dan servicio, deban emplazarse en suelo rústico, y comprenderán a estos efectos los siguientes:
- Uso agropecuario: explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme o independiente a la naturaleza del terreno, incluyendo los núcleos zoológicos, la cría de caracoles, insectos u otros animales.
  - Extracción de recursos mineros: explotaciones a cielo abierto, sin transformación, almacenaje o venta.
  - Instalaciones de producción de energías renovables: que utilicen la energía del sol o el viento, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias.
  - Estaciones de servicio, incluyendo las construcciones y edificaciones complementarias, como marquesinas para surtidores de combustible y recarga eléctrica, casetas, pequeñas tiendas, instalaciones para lavado de coches, gasocentros, y otras que complementen a la estación de servicio.
  - Plantas de carbón: realización de hornos para la producción de carbón vegetal y naves de almacenamiento de la propia producción.
- 6.<sup>a</sup> No se computarán las edificaciones de uso dotacional público que, por su índole o superficie de implantación, deban emplazarse en suelo rústico.
- 7.<sup>a</sup> No se computarán las edificaciones que, careciendo del correspondiente título habilitante, fueran susceptibles de las acciones previstas en los artículos 172 y 174 de esta Ley.
- 8.<sup>a</sup> No se computarán las edificaciones que pudieran estar en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 142, únicamente cuando la edificación o instalación a autorizar sea de uso terciario, industrial o agroindustrial, ya sea de nueva planta o ampliación de una existente previamente autorizada. Las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad se acreditarán mediante certificación municipal.

2. Se da nueva redacción al artículo 66, quedando el mismo con el siguiente tenor literal:

Artículo 66. Construcciones en suelo rústico.

1. En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

- a) Serán aisladas.
- b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente para ello. Esta regla se exceptuará en los supuestos siguientes:
  - Infraestructuras de servicio público.
  - Estaciones de servicio aisladas.
  - Instalaciones o edificaciones destinadas a uso productivo-industrial o agroindustrial, ya sean de nueva implantación, ya se trate de ampliaciones de otras previamente existentes siempre que conformen una única unidad productiva y compartan titularidad y uso urbanístico, aunque presentaran separación física con las previamente existentes.
  - Las edificaciones de uso dotacional.
  - Las ampliaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones con previa resolución favorable de calificación rústica o título habilitante equivalente.
  - Las instalaciones para la producción de energías renovables destinadas al autoconsumo. En este caso, dichas instalaciones deben ser ejecutadas con carácter provisional y con los condicionantes y efectos previstos en el artículo 154. La vocación de permanencia deberá ir acompañada de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente.



- d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
- e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
- g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.
- h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

3. Se da nueva redacción artículo 104, quedando el mismo con el siguiente tenor literal:

Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.

- 1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.
  - a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.
  - b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.



- c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.
- d) Cuando esté incluido o adscrito a una unidad de actuación simplificada, se obtendrá por expropiación.
2. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, las personas propietarias pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, las personas que ostenten la propiedad pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los supuestos en que no hubieren transcurrido 5 años desde la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la expropiación o, cuando habiendo transcurrido el citado plazo, la persona propietaria afectada o sus causahabientes no hubieren efectuado el requerimiento previsto a tal fin, la aprobación inicial de la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación suspenderá por un plazo de 2 años la posibilidad de aquéllos de instar la expropiación forzosa de sus terrenos. La misma suspensión y por igual plazo se producirá en los supuestos en los que la persona propietaria afectada o sus causahabientes hubieren formulado ya el requerimiento previsto a tal fin, pero aún no hubieren presentado su correspondiente hoja de aprecio ante la administración expropiante.

Para que tenga lugar esta suspensión deberá recogerse un pronunciamiento expreso en este sentido en el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley o en un acuerdo complementario de aquél que sea adoptado posteriormente por el mismo órgano. En este último caso, el inicio del plazo de 2 años de suspensión quedará referido a la fecha en que se hubiere acordado la aprobación inicial y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

Excepcionalmente, la suspensión prevista en este apartado podrá anticiparse al momento en que se adopte el acuerdo de avance de Plan General Estructural a que se refieren



los artículos 49.3.b y 49.4.b. de esta ley cuando así se recoja expresa y motivadamente en el mismo. En este caso, la suspensión no podrá tener una duración superior a 1 año. Transcurrido este plazo de suspensión se dejará sin efecto la misma, salvo que antes de su finalización se hubiere adoptado el acuerdo de aprobación inicial previsto en los artículos 49.3.c y 49.4.c de esta ley, en cuyo caso, habrá de estarse a lo previsto anteriormente. Esta suspensión excepcional podrá ser igualmente acordada de forma motivada mediante acuerdo complementario posterior adoptado por el mismo órgano que hubiere adoptado el acuerdo de avance de Plan General Estructural. En este último caso, el inicio del plazo de 1 año de suspensión quedará referido a la fecha en que se hubiere acordado el citado avance y no a la fecha en que se hubiere adoptado el acuerdo complementario.

4. Si durante el plazo de suspensión de 2 años el Ayuntamiento aprobara definitivamente la modificación o revisión del planeamiento que comporte la supresión de la determinación que implique la expropiación, decaerá definitivamente la posibilidad de las personas propietarias o sus causahabientes de instar la expropiación forzosa de sus terrenos o de presentar las correspondientes hojas de aprecio. Cuando no se hubiera producido esta aprobación definitiva, el transcurso del plazo de 2 años supondrá la reanudación de los plazos que aún no estuvieren cumplidos y de la posibilidad de los propietarios de instar la expropiación forzosa de sus terrenos.
5. Cuando el ejercicio de la expropiación forzosa prevista en el apartado 2 comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, en los términos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, la Administración competente podrá declarar la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, deberá acordarse previa audiencia del interesado y producirse antes de transcurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del Jurado Autonómico de Valoraciones. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

6. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por las personas propietarias o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, cuando así se establezca por el planeamiento.

**Disposición Final Quinta.** Título competencial.

La presente ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de ordenación de la hacienda de la Comunidad Autónoma, en infancia y juventud, protección y tutela de menores, de urbanismo y vivienda, normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, atribuidas por los apartados 8, 26 y 31 del apartado 1 del artículo 9 del Estatuto de Autonomía de Extremadura en la redacción dada por la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de Extremadura.

**Disposición Final Sexta.** Habilitación a la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán modificar los elementos esenciales del Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores.

**Disposición Final Séptima.** Habilitación de desarrollo y aplicación.

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones y actos sean necesarios para garantizar el cumplimiento y desarrollo de lo establecido en la presente ley.

**Disposición Final Octava.** Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los seis meses desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura. No obstante, la entrada en vigor del Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores que se crea y regula en el Capítulo IV bis del artículo único, apartado quince, de esta ley, se producirá el 1 de enero de 2024.

Por tanto, ordeno a quienes sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los tribunales y autoridades que corresponda la hagan cumplir.

Mérida, 29 de marzo de 2023.

El Presidente de  
la Junta de Extremadura,  
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

• • •

