

DECRET LLEI DE MESURES URGENTS PER A MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

RESUM

En data del 5 de febrer de 2020, el Parlament de Catalunya va aprovar la convalidació del Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge de Catalunya, que va entrar en vigor el 31 de desembre de 2019, i que va ser modificada parcialment en virtut del Decret Llei 1/2020, del 21 de gener. Aquest decret llei té com a focus principal l'augment de l'habitatge de protecció oficial (HPO) i la millora de les condicions per a l'accés a l'habitatge en règim de lloguer. Aquesta nota informativa recull els aspectes més rellevants d'aquesta norma.

1. Habitatges buits

Es modifica la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge en els següents aspectes:

- a) Es manté la consideració **d'habitatges buits** als que estiguin desocupats, sense causa justificada, durant el termini de 2 anys i s'afegeix que "*l'ocupació sense títol legítim no impedeix que un habitatge es pugui considerar buit*", així com que la seva transmissió no interromp el termini citat.
- b) A conseqüència de la modificació, no s'entendrà com a causa justificada l'existència d'un litigi pendent de resolució sobre la **possessió**, encara que sí que ho serà sobre la titularitat.
- c) Es considera incompliment de la funció social de la propietat ostentar la titularitat d'un habitatge buit. En virtut de tot això que s'ha citat anteriorment, les administracions públiques podran requerir al titular de l'habitatge buit a la constitució d'un lloguer social, l'incompliment del qual podria implicar la seva expropiació forçosa.
- d) Els edificis d'habitatges que estiguin inacabats i que les seves obres superin el 80% del procés de construcció, s'assimilen al règim d'habitatges buits. A aquests efectes, les multes coercitives augmenten del 30% al 50% sobre el valor de finalització de les obres restants.
- e) La consideració d'habitatge buit suposarà una "infracció molt greu" per part del propietari.
- f) En relació amb el **Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant**, a més d'inscriure els habitatges adquirits en virtut d'un procés d'execució hipotecària que no estiguin ocupats, s'hauran d'inscriure tots aquells habitatges buit que sigui titularitat de persones jurídiques privades.

2. Dret de tanteig i retracte

Es modifica el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme en relació amb els següents punts:

- a) La Generalitat tindrà dret de tanteig i retracte en totes i cada una de ulteriors transmissions d'habitatges que hagin sigut objecte, amb posterioritat al 9 d'abril de 2008, d'un procés d'execució hipotecària o de compensació o pagament del deute amb garantia hipotecària.
- b) La Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona tindran el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin:
 - i. Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública; i,
 - ii. Els habitatges arrendats quan es transmetin conjuntament amb la resta dels habitatges o locals que formin part del mateix immoble.
- c) El dret de tanteig caduca si, a partir de la comunicació que el transmissor fa a l'Administració, aquesta no l'exerceix en un termini de dos mesos. Si l'Administració exerceix el dret de tanteig, el termini per formalitzar l'adquisició del bé afectat és de tres mesos.

Així mateix, es modifica la disposició final primera del Decret Llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, en virtut del qual s'amplia de 6 anys a 12 des de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2015 la facultat d'exercir el dret de tanteig i retracte descrit en aquest apartat.

3. Mesures per a moderar els preus del lloguer dels habitatges lliures

Es modifica la Llei 18/2007 en els següents aspectes:

- a) S'introdueix l'Índex de Referència de Preus de Lloguer d'Habitatges (**IRPAV**) elaborat per la Generalitat, que informa sobre la mitjana del preu del lloguer.
- b) S'haurà d'incloure l'IRPAV a:
 - i. La publicitat relativa als habitatges de lloguer quan incloguin el preu de la renda.
 - ii. El document oficial acreditatiu de l'IRPAV a les ofertes i als contractes d'arrendament.
- c) L'incompliment de les obligacions anteriors comportarà una infracció lleu de la propietat.

El Decret Llei 17/2019 modifica la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el Dipòsit de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en virtut de la qual s'amplien les dades a consignar quan es dipositin les fiances a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL), que inclou les condicions necessàries per calcular l'IRPAV.

4. Grans tenidors i lloguer social

S'introdueixen els següents canvis en la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica:

- a) Es modifica la definició de grans tenidors, en virtut de la qual:
 - i. S'amplia l'àmbit objectiu de gran tenidor, que fins ara només afectava a persones jurídiques, per afegir a les persones físiques i als seus grups d'empresa.
 - ii. El mínim per ser considerat gran tenidor es modifica de 1.250 m² a 15 habitatges, amb independència de la seva superfície i,

- iii. Els fons de capital risc i de titulització d'actius seran considerats com a grans tenidors amb independència del nombre d'habitatges i de la superfície que representin.
- b) Es reforça l'obligació de subscriure i prorrogar forçosament els contractes de lloguer social pel termini mínim legal i en les que es mantingui la situació d'exclusió residencial dels arrendataris.

5. Altres

Així mateix, s'hi afegixen les modificacions següents:

- a) Llei 18/2007, en relació amb el model d'Habitatge de Protecció Oficial.
- b) Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, en relació amb el procediment d'expropiació.
- c) Llei d'Urbanisme, en relació amb l'HPO.

TENIU ALGUNA CONSULTA?

Des de l'Àrea de Dret Immobiliari treballem per a poder resoldre els dubtes que aquesta novetat us pugui plantejar. Si teniu alguna consulta, no dubteu en posar-vos en contacte amb nosaltres.

CONTACTE:

Leire Elorza
Associada sènior de l'Àrea
d'Immobiliari i Construcció
leire.elorza@dwf-rcd.law
www.dwf-rcd.law