

DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

RESUMEN

En fecha 5 de febrero de 2020, el Parlament de Catalunya aprobó la convalidación del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda en Catalunya, que entró en vigor el 31 de diciembre de 2019, y que fue modificado parcialmente en virtud del Decreto Ley 1/2020, de 21 de enero. Este decreto ley tiene como foco principal el aumento de vivienda de protección oficial (VPO) y la mejora de las condiciones para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Esta nota informativa recoge los aspectos más relevantes de esta norma.

1. Viviendas vacías

Se modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en los siguientes aspectos:

- a) Se mantiene la consideración de **viviendas vacías** a aquellas que estén desocupadas, sin causa justificada, durante el plazo de 2 años y se añade que *“la ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda”*, así como que la transmisión de la misma no interrumpe el citado plazo.
- b) A consecuencia de la modificación, no se entenderá como causa justificada la existencia de un litigio pendiente de resolución sobre la **posesión**, aunque sí lo será sobre la titularidad.
- c) Se considera incumplimiento de la función social de la propiedad ostentar la titularidad de una vivienda vacía. En virtud de lo anterior, las administraciones públicas podrán requerir al titular de la vivienda vacía a la constitución de un alquiler social, cuyo incumplimiento podría implicar la expropiación forzosa de la misma.
- d) Los edificios de viviendas que estén inacabados, y cuyas obras superen el 80% del proceso de construcción, se asimilan al régimen de viviendas vacías. A tal efecto, las multas coercitivas aumentan del 30% al 50% sobre el valor de finalización de las obras restantes.
- e) La consideración de vivienda vacía supondrá una “infracción muy grave” por parte del propietario.
- f) En relación con el **Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante**, además de inscribirse las viviendas adquiridas en virtud de un proceso de ejecución hipotecaria que no estén ocupadas, se deberán inscribir todas aquellas viviendas vacías que sean titularidad de personas jurídicas privadas.

2. Derecho de tanteo y retracto

Se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo en relación con los siguientes puntos:

- a) La Generalitat tendrá derecho de tanteo y retracto en todas y cada una de las ulteriores transmisiones de viviendas que hayan sido objeto, con posterioridad al 9 de abril de 2008, de un proceso de ejecución hipotecaria o de compensación o pago de la deuda con garantía hipotecaria.
- b) La Generalitat y el Ayuntamiento de Barcelona tendrán derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas que afecten a:
 - i. Los suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública; y
 - ii. Las viviendas arrendadas cuando se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.
- c) El derecho de tanteo caduca si, a partir de la comunicación que el transmitente hace a la Administración, esta no lo ejerce en el plazo de dos meses. Si la Administración ejerce el derecho de tanteo, el plazo para formalizar la adquisición del bien afectado es de tres meses.

Asimismo, se modifica la disposición final primera del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en virtud del cual se amplía de 6 años a 12 años desde la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2015 la facultad de ejercer el derecho de tanteo y retracto descrito en el presente apartado.

3. Medidas para moderar los precios del alquiler de las viviendas libres

Se modifica la Ley 18/2007 en los siguientes aspectos:

- a) Se introduce el Índice de Referencia de Precios de Alquiler de Viviendas (**IRPAV**) elaborado por la Generalitat, que informa sobre la media del precio de alquiler.
- b) Se deberá incluir el IRPAV en:
 - i. La publicidad relativa a las viviendas de alquiler cuando incluyan el precio de la renta.
 - ii. El documento oficial acreditativo del IRPAV en las ofertas y en los contratos de arrendamiento.
- c) El incumplimiento de las obligaciones anteriores comportará una infracción leve de la propiedad.

El Decreto Ley 17/2019 modifica la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, en virtud de la cual se amplían los datos a consignar al depositar las fianzas en el Institut Català del Sòl (INCASOL), incluyendo las condiciones necesarias para calcular el IRPAV.

4. Grandes tenedores y alquiler social

Se introducen los siguientes cambios en la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética:

- a) Se modifica la definición de grandes tenedores, en virtud de la cual:
 - i. Se amplía el ámbito objetivo de gran tenedor, que hasta la fecha solo afectaba a personas jurídicas, para añadir a las personas físicas y a sus respectivos grupos de empresas.

- ii. El mínimo para ser considerado gran tenedor se modifica de 1.250 m² a 15 viviendas, con independencia de la superficie de las mismas; y
 - iii. Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos serán considerados como grandes tenedores con independencia del número de viviendas y de la superficie que representen.
- b) Se refuerza la obligación de suscribir y prorrogar forzosamente los contratos de alquiler social por el plazo mínimo legal y en los que se mantenga la situación de exclusión residencial de los arrendatarios.

5. Otros

Asimismo, se añaden las modificaciones siguientes:

- a) Ley 18/2007, en relación con el modelo de Vivienda de Protección Oficial.
- b) Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, en relación con el procedimiento de expropiación.
- c) Ley de Urbanismo, en relación con las VPO.

¿TIENE ALGUNA CONSULTA?

Desde el Área de Derecho Inmobiliario trabajamos para poder resolver las dudas que esta novedad pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

CONTACTO:

Leire Elorza
Asociada sénior del Área de
Inmobiliario y Construcción
leire.elorza@dwf-rcd.law
www.dwf-rcd.law