

Barcelona, 18 de març de 2022

**NOTA INFORMATIVA: PUBLICACIÓ DE LA [LLEI CATALANA 1/2022](#), DEL 3 DE MARÇ, DE
MODIFICACIÓ DE LA [LLEI 18/2007](#), LA [LLEI 24/2015](#) I LA [LLEI 4/2016](#) PER A AFRONTAR
L'EMERGÈNCIA DE L'HABITATGE**

El proppassat 7 de març de 2022 es va publicar la [Llei catalana 1/2022](#), amb diferents modificacions de les lleis [18/2007](#), [24/2015](#) i [4/2016](#). En la present nota formularem un resum d'aquesta norma, dirigit a facilitar la comprensió de les modificacions i del seu abast.

El sentit de l'aprovació de la [Llei 1/2022](#) s'ha de posar en relació amb el previ [Decret Llei 17/2019](#), de 30 de desembre. Així, aquest Decret Llei va ser qüestionat, en tot allò que es referia a l'actuació administrativa en l'habitatge desocupat i les obligacions d'oferiment de lloguer social, per la [Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021](#), de 28 de gener. El TC va anul·lar diferents preceptes -per inconstitucionals- en considerar que el [Decret Llei 17/2019](#) s'havia extralimitat, ja que havia regulat matèries que només podrien ser objecte d'una llei ordinària i no d'un decret- llei, ja que afectaven al nucli essencial del dret de propietat. És a dir, el TC no va haver d'entrar en el fons de la regulació dels articles qüestionats, en declarar la seva inconstitucionalitat per una qüestió de forma.

Ara la [Llei 1/2022](#) "rehabilita" gairebé tots els preceptes anul·lats per la sentència. D'aquesta forma es subsana la qüestió de forma apreciada pel TC, i la regulació es dur a terme mitjançant llei ordinària i ja no decret- llei.

1. Modificacions de la [Llei 18/2007](#). Habitatges desocupats

Les modificacions de la [Llei 18/2007](#) cerquen fer possible l'actuació de l'Administració en relació a l'habitatge desocupat, modificant la regulació de les declaracions d'incompliment de la funció social i d'utilització anòmla, a articular en cas que l'habitatge romangui buit o permanentment desocupat per un termini superior a dos anys.

El més significatiu és:

1. Incompliment de la funció social de la propietat

Es modifica l'article 5 de la Llei per a incloure com a supòsit d'incompliment de la funció social de la propietat, la desocupació permanent i injustificada de l'habitatge, aclarint que la seva ocupació sense títol no serà motiu per justificar aquest incompliment.

S'afegeix com a nou supòsit d'incompliment de la funció social la manca d'oferiment de lloguer social, quan escaigui fer-ho d'acord amb la [Llei 24/2015](#) (que també es modifica en relació a aquesta obligació, com veurem).

Serà imprescindible, per a declarar aquest incompliment de la funció social, haver efectuat prèviament un requeriment a la propietat per a adoptar les mesures necessàries. L'incompliment de la funció social podrà donar lloc a les mesures d'execució forçosa previstes a la legislació d'habitatge (multes coercitives i ordres de compliment) i també suposarà implícitament la declaració d'utilitat pública i interès social als efectes de l'expropiació de l'habitatge, d'acord amb el que s'indicarà.

2. Utilització anòmala.

Es modifica l'article 42 de la Llei per a incloure com a supòsit d'utilització anòmala de l'habitatge, la seva desocupació permanent i injustificada, la qual cosa podrà donar lloc (d'acord amb els preceptes que ja van ser objecte de la reforma de la [Llei 18/2007](#) a través del [Decret Llei 17/2019](#)), a la imposició de multes coercitives, per a forçar al propietari a la seva ocupació.

Ara s'estableix que les multes coercitives que es podran imposar per aquesta utilització anòmala, seran de mil euros cadascuna, fins a un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge.

3. Modificació del règim sancionador de la [Llei 18/2007](#)

S'inclouen nous tipus infractors en la Llei 18/2007, que són:

1. Incomplir un requeriment d'ocupació es configura com a una Infracció molt greu a través de la modificació de l'article 123,h [Llei 18/2007](#), amb multes de 90.001 a 900.000 euros.
2. Negar-se a subministrar dades a l'Administració o incomplir les obligacions d'inscripció en els registres d'habitatges buits i de grans

tenidors es configura com a una infracció greu a través de la modificació de l'article 124,f de la [Llei 18/2007](#), amb multes de 9.001 a 90.000 euros.

3. Incomplir l'obligació de formular proposta de lloguer social d'acord amb la [Llei 24/2015](#) es configura com una infracció greu a través de l'article 124,2,j [Llei 18/2007](#), amb multes des de 9.001 a 90.000 euros.

2. Modificació de la [Llei 24/2015](#). Noves obligacions d'oferiment de lloguer social.

Es modifiquen els següents elements:

1. S'inclou la obligació de notificar als Ajuntaments on estigui l'habitatge la comunicació de lloguer social obligatori, per tal de facilitar la seva actuació en casos d'emergència habitacional.
2. Es modifica la definició de *grans tenidors*, que ara passa a incloure totes les persones físiques i jurídiques que tinguin més de 10 immobles de propietat.
3. S'estableix la possibilitat d'acordar la cessió obligatòria de l'habitatge a càrrec del gran tenidor per un període de set anys, per a incorporar-lo al fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:
 1. Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu de l'impost sobre els habitatges buits.
 2. Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en risc d'exclusió residencial definides per la [Llei 24/2015](#).
 3. Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment.
4. S'estableix la obligació de renovar els contractes de lloguer social obligatori, quan el llogater continuï estant en situació d'exclusió residencial.
5. S'estableix l'obligació d'oferir un lloguer social abans d'interposar qualsevol demanda de desnonament o d'execució hipotecària, tant per venciment de títol com per manca de títol, en els supòsits següents:
 1. **En cas de desnonament per venciment del termini del contracte.** En aquest cas, la durada del nou contracte de lloguer social ha de ser de, com a mínim, els terminis següents:
 1. El contracte haurà de ser de durada mínima de 5 anys, si el propietari és un gran tenidor persona física.

2. El contracte haurà de ser de durada mínima de 7 anys, si el propietari és un gran tenidor persona jurídica.
3. El contracte haurà de ser de durada mínima de 12 anys, si el propietari és un gran tenidor del tipus previst a l'article 5,9,a) i 5,9,c) de la [Llei 24/2015](#) (aquests apartats es refereixen a grans tenidors que siguin bancs o fons d'inversió immobiliària).
2. **En cas de desnonament per manca de títol que habiliti la ocupació**, quan la manca de títol tingui origen en el procés instat per part del gran tenidor (és a dir, l'ocupant sigui el deutor d'una execució hipotecària o ordinària, que tingui lloc sobre l'habitatge).
3. **En cas de desnonament per manca de títol que habiliti a l'ocupació**, quan el demandant sigui del tipus previst a l'article 5,9,a) i 5,9,c) de la [Llei 24/2015](#) (aquests apartats es refereixen a grans tenidors que siguin bancs o fons d'inversió immobiliària). A més a més, cal que es donin determinats requisits:
 1. Que l'habitatge estigui inscrit com a desocupat al Registre d'habitatges buits.
 2. Que la ocupació s'hagi iniciat abans de l'1 de juny de 2021.
 3. Que en els últims 2 anys, els ocupants no hagin rebutjat una opció de real·lotjament.
 4. Que hi hagi un informe favorable dels serveis socials municipals.

En tot cas, es preveu que l'oferta s'acomodi als terminis mínims de durada dels contractes d'arrendament d'habitatge.

La norma preveu que, en els procediments judicials iniciats, cal interrompre la tramitació del procediment per a acreditar que s'ha fet l'oferta. A aquests efectes cal tenir també en compte el que estableix el [RD-Ley 2/2022](#) en relació a la suspensió dels llançaments fins al 30 de setembre, per aquells procediments quina suspensió es regula pel [RD-Ley 11/2020](#). I val a dir que els Jutjats de Girona i Barcelona ja han manifestat -en relació a altres modificacions del mateix tipus de la [Llei 24/2015](#)- que no atendrien sol·licituds de suspensió fonamentades en la llei catalana (en acords de les Juntes de Jutges de Girona, de 10 de febrer de 2020 i de l'Audiència Provincial de Barcelona, de 21 de febrer de 2020).

6. Es preveu la possibilitat que els grans tenidors que no siguin dels previstos a l'article 5,9,a) i 5,9,c) de la [Llei 24/2015](#) (aquests apartats es refereixen a grans

tenidors que siguin bancs o fons d'inversió immobiliària), i que estiguin obligats a oferir un lloguer social, demanin a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que llogui el seu habitatge al preu d'Habitatge de Protecció Oficial aplicable, encara que sigui més baix que l'índex de referència.

7. S'estableixen les condicions per a l'acreditació de la situació d'emergència, preveient la possibilitat que aquesta acreditació es faci per part de l'Administració pública.

3. Modificacions de la [Llei 4/2016](#). Expropiació en cas d'incompliment de la funció social de la propietat

S'introdueixen modificacions a l'article 15 de la [Llei 4/2016](#), per rehabilitar la regulació del procediment d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social que va quedar anul·lada arran de la [Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021](#), que ja hem esmentat. D'aquesta manera, es preveu la possibilitat d'expropiar aquests habitatges amb les següents peculiaritats i requisits:

1. Han de ser habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada, declarades d'acord amb l'article 12,5 de la [Llei 18/2007](#) i l'Annex de l'encara vigent [Decret 75/2014](#), del Pla Pel Dret a l'Habitatge.
2. Ha de tractar-se d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits, o que siguin susceptibles de ser-hi inscrits (és a dir, que estiguin desocupats als efectes de la [Llei 18/2007](#)).
3. Les Administracions expropiants poden ser tant el municipi com el Departament Competent en matèria d'habitatge.
4. Abans de la iniciació de l'expedient d'expropiació, cal requerir al propietari l'ocupació i advertir la possibilitat: (i) d'imposar multes coercitives, i (ii) d'expropiar la finca amb una reducció del 50% del valor.
5. La resolució que acordi l'inici de l'expedient comporta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes de l'aplicació del procediment previst a l'article 52 de la [Llei d'Expropiació Forçosa](#).
6. Per a determinar el preu just cal tenir en compte els criteris del lloguer social de l'article 5,7 de la [Llei 24/2015](#), i deduir en tot cas les despeses necessàries per a adequar l'habitatge a la normativa d'habitabilitat vigent, si escau.

4. Altres novetats

S'estableix la creació del Registre d'habitatges buits, que es gestionarà per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

S'habilita al Govern per a dictar un text refós de la normativa d'habitatge, en el termini màxim d'un any (tot i que aquest mandat ja s'ha previst en anteriors ocasions, i no s'ha complert).

Quedem a la vostra disposició per a ampliar o aclarir aquesta informació, us recordem que podeu contactar amb nosaltres a través dels correus electrònics: dcn@clavellconsulting.com i aleix@aleixcanalsadvocats.com

Dolors Clavell i Nadal

Aleix Canals Compan