



Llei 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 habitacional en l'àmbit de l'habitatge

MODIFICACIONS DE LA LLEI 18/2007, DEL DRET A L'HABITATGE

Modificacions sobre l'incompliment de la funció social

- Afegeix que l'ocupació d'habitatges sense títol habilitant o la seva transmissió no alteren la situació d'incompliment de la funció social en cas que l'habitatge o l'edifici d'habitatges estigui desocupat de manera permanent i continuada durant més de dos anys.
- Afegeix a l'incompliment aquells habitatges reservats pel planejament urbanístic a habitatge de protecció oficial (HPO) que no es destinen a residència habitual i permanent.
- Afegeix com a incompliment el fet de no oferir una proposta de lloguer social abans de la presentació de la demanda judicial.
- Afegeix que els supòsits *b* i *d* de l'article 2 (la desocupació permanent i la no destinació d'HPO a residència habitual) també suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.
- Introdueix la facultat de l'Administració d'adoptar mesures d'execució forçosa, incloent l'expropiació forçosa, amb la declaració prèvia de l'incompliment, per assegurar el compliment de la funció social de la propietat.

Modificació sobre l'ús anòmal dels habitatges

- Assimila a un ús anòmal de l'habitatge per desocupació permanent i injustificada aquells edificis destinats a habitatge que estiguin inacabats sempre que hi hagi més del 80 % de les obres completades i hagin passat dos anys del termini per acabar-les.



Modificacions sobre les actuacions per evitar la desocupació permanent

- Afegeix que en aquells habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones jurídiques privades, quan l'Administració requereixi l'adopció de mesures per evitar la desocupació, pot advertir també de l'adopció de multes coercitives si l'habitatge no s'ocupa en el termini requerit.
- Afegeix que l'advertiment anterior ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social i en conseqüència la possibilitat d'iniciar el procediment d'expropiació forçosa.

Modificació sobre la multa coercitiva

- Estableix que la multa coercitiva per evitar la desocupació ha de ser d'un import de 1.000 € per cada habitatge i per cada mes que duri la desocupació fins a un màxim del 50 % del preu de l'habitatge.

Modificació sobre les infraccions molt greus

- Tipifica com a infracció molt greu l'incompliment del requeriment d'ocupar l'habitatge.

Modificació sobre infraccions greus

- Tipifica com a infracció greu negar, obstruir o no facilitar dades a l'Administració, o no facilitar-ne les funcions d'inspecció i control, o incomplir les funcions de comunicació de dades per poder elaborar el registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant i el de grans tenidors d'habitatge.
- Tipifica com a infracció greu l'incompliment dels requisits legals de la proposta de lloguer social.

Modificació sobre la responsabilitat de les infraccions

- Introdueix que en el cas que l'habitatge es transmeti, si el nou propietari és una persona jurídica, aquesta se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de funció social de la propietat.

Introducció del Registre de grans tenidors d'habitatge

- Crea el Registre de grans tenidors d'habitatge, depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidors en un termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la Llei o del compliment dels requisits que originen l'obligació d'inscriure-s'hi.
- Estableix que s'ha de comunicar a l'AHC el nombre i la relació d'habitatges i que aquesta ha de facilitar la consulta d'aquestes dades als ens locals, comarcals i supramunicipals.



MODIFICACIONS DE LA LLEI 24/2015, DE MESURES URGENTS PER A AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE I LA POBRESA ENERGÈTICA

Modificació de les mesures per evitar els desnonaments

- Afegeix que la proposta de lloguer social s'ha de comunicar a l'AHC —i a l'Ajuntament—, així com l'oferta concreta que s'hagi fet.
- Modifica la definició de grans tenidors d'habitatge considerant que ho són, a part dels que estableix l'article 5.9 a de la Llei, aquelles persones jurídiques titulars de més de deu habitatges. S'exceptuen:
 - o els promotors socials
 - o les persones jurídiques amb més d'un 15 % de la superfície habitable destinada a HPO de lloguer
 - o entitats sense ànim de lucre que proveeixen habitatges a persones en situació de vulnerabilitat

Modificació de mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges de lloguer

- Augmenta el termini de cessió obligatòria d'habitatges de tres a set anys per incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials i afegeix una condició: que el propietari hagi incomplert el requeriment que l'habitatge sigui ocupat per constituir la residència de persones.

Incorporació de renovació del contracte de lloguer social obligatori

- Obliga a renovar el contracte de lloguer social obligatori (LSO), per una única vegada, sempre que la família afectada continuï complint els requisits d'exclusió residencial. El propietari ha de requerir als afectats la documentació acreditativa d'aquesta situació com a mínim quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte.

Incorporació de l'oferiment de proposta de lloguer social

- Estableix que la proposta d'oferir un lloguer social abans de presentar la demanda es fa extensiva a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:
 - o Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació. És exigible durant cinc anys si el gran tenidor és una persona física, durant



- set anys si és una persona jurídica d'acord amb l'article 5.9 *b i d*, i durant dotze anys si és una persona jurídica d'acord amb l'article 5.9 *a i c*.
- Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, si prové d'un procés instat per un gran tenidor.
 - Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació si el demandant és un gran tenidor d'acord amb l'article 5.9 *a i c* i sempre que concorrin les circumstàncies següents:
 - Que l'habitatge estigui inscrit en el Registre d'habitatges buits i ocupats o sigui susceptible de ser-hi inscrit
 - Que els ocupants acreditin que l'ocupació es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021
 - Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social en els últims dos anys
 - Que hi hagi un informe favorable dels serveis socials sobre el risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre la seva convivència en l'entorn veïnal
 - Obliga a interrompre els procediments iniciats en què no s'hagi fet l'oferta de lloguer social per tal que l'oferta es pugui formular.
 - S'amplia la durada dels contractes de lloguer social, que ha de ser com a mínim igual a la prevista en la Llei d'arrendaments urbans (LAU) i en tot cas no inferior a cinc anys si el propietari és una persona física, i no inferior a set anys si és una persona jurídica.

Incorporació de mesures de foment i concertació de lloguer social

- Determina que la Generalitat ha d'arbitrar vies positives de foment i concertació amb els grans tenidors dels habitatges en què visquin famílies en risc d'exclusió residencial per evitar que perdin l'habitatge.
- Inclou la possibilitat que els grans tenidors a què fa referència l'article 5.9 *b i d* que estiguin obligats a oferir un lloguer social puguin sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'AHC pel període establert en la LAU i aplicant la renda dels HPO en règim especial.

Incorporació sobre l'acreditació de risc d'exclusió residencial per formalitzar contractes de lloguer social

- Disposa que les persones o famílies afectades (o les administracions públiques en nom d'aquestes) han de presentar al propietari la documentació acreditativa sobre la identitat, els ingressos, la manca d'alternativa habitacional i la situació d'empadronament a l'habitatge.
- Estableix que el propietari té un mes per oferir el lloguer social a partir de la recepció de la documentació.



MODIFICACIONS DE LA LLEI 4/2016, DE MESURES DE PROTECCIÓ DEL DRET A L'HABITATGE DE LES PERSONES EN RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Modificació de l'expropiació forçosa d'habitatges

- Estableix la possibilitat d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social. Si l'expropiació només és de l'ús de l'habitatge, la durada ha de ser com a màxim de set anys.
- Per aplicar l'expropiació cal que els habitatges estiguin en àrees de demanda residencial forta i acreditada o en els municipis que el Govern declari per decret, i que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i ocupats o susceptibles de ser-hi inscrits.
- Estipula com a administracions expropiants el municipi i el departament competent en matèria d'habitatge, i com a beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc i les privades sense ànim de lucre que gestionin habitatges d'inserció o que tinguin la condició de promotor social.
- Estableix el termini d'un mes per complir la funció social dels habitatges adquirits a partir del moment que estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.
- Regula el procediment d'expropiació, que s'inicia amb el requeriment previ al propietari perquè compleixi l'obligació d'ocupació de l'habitatge. Si en el termini d'un mes no ho ha fet, es pot declarar l'incompliment de la funció social a l'efecte d'iniciar l'expropiació. En aquest cas el contingut del dret a la propietat es reduirà en un 50 % del seu valor. L'Administració i el titular poden convenir l'adquisició de l'habitatge o l'ús temporal per destinar-lo a lloguer social en el termini de tres mesos.
- La resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa pot portar implícita la declaració d'ocupació urgent.

Per determinar el preu just per acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social de l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, l'ha de fixar el Jurat d'Expropiació de Catalunya.