

## APROBADO EL DECRETO LEY 17/2019, DE 23 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA

El 30 de diciembre de 2019 se ha publicado el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (el “Decreto Ley”) aprobado por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya, cuyos objetivos son, principalmente:

- (i) Combatir situaciones de emergencia residencial;
- (ii) aumentar el número de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento; y
- (iii) contribuir a la moderación de los precios de los arrendamientos en viviendas privadas.

El Decreto Ley modifica algunos preceptos de diferentes leyes catalanas aprobadas en los últimos años en materia de vivienda.

### A. Medidas ante la desocupación permanente de viviendas

Por un lado, el Decreto Ley prevé una serie de medidas dirigidas a corregir la desocupación permanente de viviendas. En este sentido:

- (a) Se modifica la definición de “vivienda vacía”, quedando definida como tal “la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos (2) años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La redacción final de la definición de “vivienda vacía” se ha modificado a su vez por el Decreto Ley 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el Decreto Ley 17/2019, el cual deberá ser convalidado por el Pleno del Parlament de Catalunya en el plazo de 30 días desde su promulgación.

- (b) Se modifica el concepto de función social del derecho de propiedad (relativa a los incumplimientos referidos a la desocupación y a la falta de destino de las viviendas en residencia habitual y permanente de las personas usuarias). Asimismo, se refuerzan las potestades de la Administración de medidas coercitivas ante la situación de desocupación permanente de los parques inmobiliarios de las personas jurídicas privadas.
- (c) Por otro lado, se consideran como desocupados los edificios con destinación final a vivienda y con más del 85 % de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de dos (2) años desde la conclusión del plazo para acabarlos, pudiéndose adoptar medidas coercitivas para incentivar su incorporación al parque de viviendas disponibles (tales como la imposición de multas coercitivas de 1.000 € / mes o incluso iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa).

Asimismo, se modifican algunas cuestiones relativas al derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración de la Generalitat a que está sujeta la transmisión de viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria:

- (a) Se amplía el plazo de duración del derecho de tanteo y retracto de seis (6) a doce (12) años a contar desde el 27 de marzo de 2015.
- (b) Se aclara que el derecho de adquisición preferente afecta tanto a la primera como a las posteriores transmisiones de dichas viviendas, durante el plazo de vigencia del mismo (esto es, durante el plazo de 12 años a contar desde el 27 de marzo de 2015).

## **B. Medidas para resolver situaciones de emergencia social**

- (a) Se modifica la definición de “grandes tenedores de viviendas”, que, junto con las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, serán las personas físicas o jurídicas que, por si solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de más de 15 viviendas, así como los fondos de capital riesgo y de titulización de activos, con excepción de (i) los promotores sociales y (ii) las personas físicas o jurídicas que tengan más de un 15 % de superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.

- (b) Se establece la renovación obligatoria de los alquileres sociales, antes de interponer demanda judicial o desahucio por impago de alquiler para aquellas personas y unidades familiares, que sigan encontrándose en situación de riesgo de exclusión residencial y vaya a finalizar el contrato de arrendamiento cuyo arrendador sea alguno de los siguientes:
- i. un “gran tenedor de vivienda”; o
  - ii. una persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 la vivienda en cuestión y que sea proveniente de ejecución hipotecaria, acuerdo de compensación de deudas o de dación en pago o compraventa que tenga como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

A estos efectos, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el indicador de renta de suficiencia<sup>2</sup> (“IRSC”), si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia.

- (c) Se hace extensiva la obligación de hacer una propuesta de alquiler social, antes de interponer demanda judicial ejecutiva de reclamación de deuda hipotecaria y otras demandas de desahucio, en los casos en los que el arrendador esté dentro de los puntos B.(b) (i) y (ii) anteriores y los arrendatarios sean personas y unidades familiares que se encuentren en situación de riesgo de exclusión residencial, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que hace referencia el artículo 41.1.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; (ii) que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se inició, como mínimo, seis (6) meses antes de la

---

<sup>2</sup> El IRSC se fijará periódicamente por la Ley de presupuestos de la Generalitat. Para el ejercicio 2017, la Ley de presupuestos de la Generalitat fija el valor del IRSC en 569,12 € mensuales y 7.967,73 € anuales. Mientras no se apruebe la Ley de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2020, continua vigente el valor del IRSC del 2017.

entrada en vigor del Decreto Ley; (iii) que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos dos (2) años ofrecida por cualquier Administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2. de la citada Ley 24/2015; y (iv) que los servicios municipales informen favorablemente sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

- (d) Se prevé una ampliación de la duración del contrato de alquiler social obligatorio, que pasa de tres (3) años a cinco (5) o siete (7) años, dependiendo de si la vivienda es propiedad de una persona física o jurídica.
- (e) Se reforma la regulación de la expropiación temporal de viviendas vacías por causa de interés social.
- (f) Se prevén alojamientos para las situaciones de emergencia con el fin de resolver necesidades temporales de habitación.

### **C. Nuevo modelo de vivienda de protección oficial**

Se modifica sustancialmente el régimen de viviendas de protección oficial. En particular:

- (a) Se establecen medidas para que la calificación de las viviendas de protección oficial sea permanente. Sólo se podrán descalificar a iniciativa de la Administración, por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda y siempre que la calificación urbanística del suelo no la destine al uso de vivienda de protección oficial.
- (b) Se determina un precio de venta base de las viviendas de protección oficial único para todo el territorio, que podrá modularse en función del municipio, costes y características de la vivienda.
- (c) Asimismo, se determina la renta máxima de las viviendas de protección oficial, que será la que resulte de aplicar al precio de venta máximo obtenido conforme a los criterios allí previstos una tasa anual de rentabilidad del 4,8 %. Esta tasa se podrá actualizar mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalitat. La renta máxima de las viviendas de

protección oficial obtenida se tiene que reducir en función de lo que establezcan las ayudas públicas, incluida la cesión de suelo, que se hubieran obtenido para la promoción de la actuación si procede.

- (d) El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial deberá actualizarse cada año.

#### **D. Moderación de precios de los arrendamientos de viviendas privadas en el mercado**

- (a) El departamento competente en materia de vivienda elaborará un índice de referencia de precios de alquiler de viviendas (“**IRPA**”). El IRPA se calculará a partir de los datos que constan en el Registro de Fianzas e informará sobre la media del precio del alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano, corregido con aquellos elementos o factores que establezca por orden el consejero/a competente en materia de vivienda.
- (b) El IRPA deberá indicarse en la publicidad y ofertas de viviendas para su arrendamiento, justificado mediante el documento acreditativo obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública del índice establecido por el departamento competente en materia de vivienda. Asimismo, dicho IRPA deberá hacerse constar en los contratos de arrendamiento de viviendas. El incumplimiento de esta medida constituirá una infracción leve en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario.
- (c) Se establece que los propietarios de viviendas arrendadas por importe superior al IRPA no podrán acceder a las ayudas públicas de fomento del alquiler.
- (d) No obstante lo anterior, no se establece expresamente que las viviendas tendrán que arrendarse por un importe igual o inferior al IRPA.

#### **E. Medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y vivienda**

- (a) Se establece un derecho legal de tanteo y retracto en favor de la Administración de la Generalitat sobre las transmisiones onerosas que afecten a:

- iii. Los suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico; y
  - iv. Las viviendas arrendadas cuando, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos, se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.
- (b) El derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarse por (i) el Institut Català del Sòl (el “Incasòl”), respecto de los bienes referidos en el punto E.(a).(i) anterior, y por el departamento competente en materia de vivienda o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, respecto de los bienes referidos en el punto E.(a).(ii) anterior. El Ayuntamiento de Barcelona también dispondrá del referido derecho de tanteo y retracto respecto de los bienes situados en el municipio de Barcelona.
- (c) Una vez ejercitado, pueden ser beneficiarios del derecho de tanteo y retracto (i) el Incasòl; (ii) los ayuntamientos; (iii) los promotores sociales; y (iv) los ocupantes legales de la vivienda objeto del ejercicio del tanteo o de cualquier otra vivienda donde se ubique esta, siempre que cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.
- (d) A tal efecto, quien pretenda enajenar onerosamente algún bien afectado deberá comunicar a la Administración las condiciones de transmisión del bien. El derecho de tanteo caduca si la Administración no lo ejerce en el plazo de dos (2) meses. Dicho plazo podrá suspenderse durante un plazo máximo de quince (15) días cuando la Administración requiera a los propietarios para inspeccionar el estado de conservación del edificio afectado o para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos.
- (e) Si la transmisión del bien afectado se efectúa (i) sin cumplir la obligación de comunicación, (ii) antes de que caduque el derecho de tanteo o (iii) en condiciones menos onerosas a las comunicadas, existirá un derecho de retracto que podrá ejercerse en el plazo de tres (3) meses a partir del primero de los siguientes supuestos: (i) la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad; o (ii) en el momento en que la Administración tenga

conocimiento de la enajenación.

- (f) En caso de que la Administración no ejerza el derecho de tanteo, el efecto de la comunicación caducará si transcurren seis (6) meses desde la comunicación sin que se produzca la transmisión del bien.
- (g) Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre el derecho de tanteo y retracto previsto en la Modificación del Plan General Metropolitano para declarar la ciudad de Barcelona área de tanteo y retracto y definir los términos de edificación, aprobada el 5 de diciembre de 2018.

#### **F. Medidas en materia de reservas para viviendas de protección pública**

- (a) Los planes de ordenación urbanística municipal deberán reservar para la construcción de viviendas de protección oficial como mínimo el suelo correspondiente al 30 % del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación.

En el Área Metropolitana de Barcelona, la reserva mínima de vivienda protegida será del 40 % del techo en suelo urbanizable delimitado y del 40 % en suelo urbano no consolidado. La mitad como mínimo de las reservas de vivienda de protección pública deberá destinarse específicamente al régimen de alquiler.

- (b) Para incrementar el parque de viviendas privadas de alquiler libre o protegido, se prevén estímulos a la iniciativa privada.
- (c) Se incluye la posibilidad, de que los planes urbanísticos destinen terrenos para la construcción de viviendas plurifamiliares específicamente para arrendamiento.

#### **G. Entrada en vigor del Decreto Ley y plazos para su implementación**

- (a) El Decreto Ley entró en vigor el 31 de diciembre de 2019, habiendo sido convalidado por el Pleno del Parlament de Catalunya el 5 de febrero de 2020.
- (b) El Gobierno tiene que aprobar el Plan territorial sectorial de vivienda en el plazo de 1 año a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley. Este Plan tiene

que determinar los estándares de reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública en los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que, por las especiales dificultades de acceso a la vivienda de la población, requieren unos estándares superiores a los establecidos por el texto refundido de la Ley de urbanismo.

- (c) En el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del Decreto Ley, el consejero o consejera competente en materia de vivienda tiene que aprobar la orden para establecer el precio de venta básico y el factor de localización asignado a cada municipio.

Esta Nota Informativa ha sido elaborada por Priscila Giacchetti y Pablo Belón, asociados de las áreas de Corporate e Inmobiliario de Pérez-Llorca.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 10 de febrero de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,  
pueden ponerse en contacto con:

**Gerard Serra i Trullàs**

Socio

Corporate e Inmobiliario  
[gserra@perezllorca.com](mailto:gserra@perezllorca.com)

Tel.: +34 93 481 30 77

**Sergio Agüera Amat**

Socio

Corporate e Inmobiliario  
[saguera@perezllorca.com](mailto:saguera@perezllorca.com)

Tel.: +34 93 481 30 79