

## Medidas para la Movilización de las Viviendas Provenientes de Ejecución Hipotecaria

El 27 de marzo de 2015 entró en vigor en Cataluña el 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 (el “Decreto Ley”), tras su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (DOGC nº 6389 de 26 de marzo de 2015).

Este Decreto Ley modifica determinados puntos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en Cataluña (la “Ley de la Vivienda”) con el objeto de recoger las medidas extraordinarias indicadas a continuación.

Dicho Decreto Ley nace con la intención de movilizar directamente los parques de viviendas sometidos a procesos de ejecución hipotecaria, proponiendo una serie de medidas extraordinarias y urgentes con el objetivo de proteger a las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial.

Estas medidas tienen lugar en el marco de la adquisición de viviendas en procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y son las siguientes: (i) el otorgamiento de un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalitat de Cataluña (la “Administración”); (ii) la facultad de obligar a los titulares de viviendas adquiridas a ejecutar las obras necesarias para cumplir los requisitos legales de habitabilidad; (iii) la previsión de sanciones a aquéllos que no mantengan en condiciones de habitabilidad tales viviendas; y (iv) la creación del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

1. **Derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración en transmisiones de viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria**

Los derechos de tanteo y retracto se ejercerán por la Administración, directa o indirectamente a través de otras entidades de derecho público, respecto de viviendas adquiridas en procesos de

ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y que estén situadas en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada<sup>1</sup>.

El procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se regulará conforme a lo ya establecido en la Ley de la Vivienda para el caso de transmisión de viviendas de protección oficial junto con las nuevas modificaciones que introduce el Decreto Ley. Respecto al derecho de tanteo, el Decreto Ley establece, entre otras particularidades, el deber de notificar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la decisión de transmitir la vivienda por parte de su titular así como el deber de mostrar dicha vivienda a la Administración. La Administración, dentro del plazo de 2 meses desde la notificación, decidirá si ejerce el derecho de tanteo.

El derecho de retracto, podrá ser ejercido por la Administración, por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición, en el caso de que se diera alguna de las 3 circunstancias siguientes: (i) no haber realizado la notificación en las condiciones legalmente exigidas; (ii) haber realizado la transmisión de la vivienda con anterioridad al vencimiento del plazo para ejercer el derecho de tanteo; o (iii) transmitirla en condiciones distintas a las indicadas en la notificación.

Se prioriza el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación situadas en barrios sujetos a una especial degradación social y que tengan un precio inferior al de mercado y las viviendas adquiridas de personas físicas.

Dicha medida consistente en otorgar un derecho de tanteo y retracto a la Administración será aplicable hasta el 27 de marzo de 2021, es decir, en los 6 años siguientes a la entrada en vigor del Decreto Ley.

## **2. Facultad de la Administración de ordenar la ejecución de obras necesarias para cumplir requisitos legales de habitabilidad**

Las viviendas objeto de adquisición en el proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria deben cumplir con los requisitos legales de habitabilidad. Es por ello, que el Decreto Ley concede a la Administración la facultad de ordenar, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, al titular de dichas viviendas la realización de las obras necesarias para la consecución de dichos requisitos.

Además, el Decreto Ley otorga a la Administración la facultad de acordar la expropiación temporal durante un plazo de entre 4 y 10 años del usufructo de las viviendas adquiridas en un proceso de

---

<sup>1</sup> La condición de “*demanda residencial fuerte y acreditada*” es determinada por los planes locales de vivienda, el Plan territorial sectorial de vivienda o, en su defecto, por el Plan para el derecho a la vivienda. Téngase en cuenta que el Plan para el derecho a la vivienda incluye en dicha condición a municipios como Barcelona, Girona, Lleida, Tarragona, Vic, Sitges, Granollers, etc.

ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria en el supuesto de que las mismas, además, estén desocupadas por causa de falta de condiciones de habitabilidad y estén situadas en municipios considerados áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

El expediente de expropiación temporal se inicia de oficio una vez transcurrido el plazo sin que el propietario haya puesto en conocimiento de la Administración el fin de las obras y la obtención de la cédula de habitabilidad. No procederá la ejecución forzosa en caso de que el titular ceda el usufructo a la Administración a fin de que ejecute las obras y disponga de la vivienda en el periodo pactado o cuando efectúe tales obras en un plazo de 6 meses desde la notificación de la Administración. De incumplirse por el titular dicha obligación una vez la Administración haya notificado la resolución, se iniciará el expediente expropiatorio del usufructo por causa de interés social. Resaltar que del justiprecio a satisfacer al titular se detraerán los gastos previstos por la Administración para ejecutar las obras de adecuación a la habitabilidad de la vivienda.

Es importante apuntar que el Decreto Ley tipifica, como infracción grave, la ausencia de ejecución de las obras indicadas con sanciones pecuniarias que van desde los 3.000 y 90.000 euros, siendo dicha infracción aplicable desde el 26 de septiembre de 2015.

La medida de ejecución forzosa de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad será aplicable hasta el 27 de marzo de 2021, es decir, en los 6 años siguientes a la entrada en vigor del Decreto Ley.

### **3. Deber de comunicación a la Administración las viviendas vacías u ocupadas sin título habilitante cuando han sido adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria**

La última medida extraordinaria consiste en la creación de un Registro de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante. En dicho Registro, dependiente de la Agencia de Vivienda de Cataluña, deberán inscribirse los titulares de aquellas viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, debiéndose comunicar por éstos cierta información sobre las viviendas (entre otros, los datos relativos a la situación de las viviendas, la titularidad, la ubicación e, incluso en caso de adjudicación de la vivienda a favor del titular o de un tercero, se deberá identificar al anterior titular, el importe por el que se ha adjudicado y la fecha del lanzamiento o desocupación, etc.).

El Decreto Ley establece la obligación de las personas titulares de dichas viviendas de realizar la comunicación en los siguientes plazos: (i) para el caso de que en fecha de 27 de marzo de 2015, el titular ya tuviera la titularidad de las viviendas indicadas, el plazo para realizar dicha comunicación será de 3 meses (esto es, hasta el 27 de junio de 2015); y (ii) si la adquisición es posterior a 27 de marzo de 2015, mientras no se apruebe el Reglamento que tiene que desarrollar el funcionamiento

del Registro de viviendas, el plazo será de 15 días desde la adquisición de la vivienda.

Asimismo, el Decreto Ley también prevé que la no realización de la comunicación a la Agencia de Vivienda de Cataluña será tipificada como una infracción grave, sancionable con una multa de hasta 90.000 euros más la posible inhabilitación por plazo de 1 año.

Finalmente y como medida de control, el Decreto Ley prevé que las compañías suministradoras de servicios han de colaborar con la Administración y proporcionar (sin el consentimiento de las personas afectadas) la información que se requiera para la identificación y el control de las viviendas vacías, especialmente en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

Área de Corporate

Pérez-Llorca

[saguera@perezllorca.com](mailto:saguera@perezllorca.com)

Telf: +34 93 481 30 79

[amartin@perezllorca.com](mailto:amartin@perezllorca.com)

Telf: +34 93 481 30 78

[mribo@perezllorca.com](mailto:mribo@perezllorca.com)

Telf: +34 93 269 79 03

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. La presente Nota ha sido elaborada a 30 de marzo de 2015 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.