

PRINCIPALES DISPOSICIONES DEL DECRETO LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA APROBADA POR EL GOBIERNO ESTE PASADO LUNES, DÍA 23 DE DICIEMBRE

El texto del nuevo Decreto ley es extenso y realiza muchas modificaciones en la legislación de vivienda y la legislación urbanística, por lo tanto:

Hay que considerar un epítome de urgencia y provisional la siguiente relación de actuaciones a la espera de su publicación definitiva en el DOGC. La vigencia de la norma empezará al día siguiente de su publicación.

Se destacan especialmente las modificaciones en las normas de vivienda, y de estas, aquellas que pueden tener más incidencia sobre la actividad profesional de los Administradores de Fincas.

1. Principales cambios:

1.1 Medidas relacionadas con el índice de referencia de los precios de alquiler

- Se añade al artículo 59 de la Ley 18/2007, sobre las menciones en la publicidad del habitaje, la obligación que conste el índice de referencia de precios de alquiler de la vivienda en los anuncios de alquiler de viviendas, siempre que el anuncio incluya el precio del alquiler de la vivienda.
- También se añade al artículo 61, sobre las ofertas para el arrendamiento, que se tiene que facilitar al arrendatario, antes de librar cualquier cantidad por anticipado, el índice de referencia de precios mediante el documento obtenido a través del sistema de consulta pública.
- El índice de referencia y el resto de datos que pueda recoger la legislación civil se tiene que hacer constar en el contrato de arrendamiento, y con la formalización del contrato, su entrega es obligatoria, tal y como se hace con la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética.
- No hacer constar en la publicidad y/o en los contratos suscritos, el índice de referencia de los precios de alquiler se considera una infracción leve (sanciones vinculadas de 3.000 a 9.000 euros).
- Los arrendadores de viviendas alquiladas por encima del índice de referencia no se podrán beneficiar de las ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler (Avalloguer).

MODIFICACIONES DE LA LEY 18/2007

1.2 Desocupación y utilización anómala de las viviendas

- Se mantiene el plazo de dos años para considerar una vivienda vacía y sus causas justificadas, se añade pero, que se considerará vivienda vacía el que esté ocupado ilegalmente salvo que el propietario pueda acreditar que se han iniciado las acciones judiciales para la recuperación de la efectiva ocupación.
- La transmisión de la vivienda o su ocupación ilegal no alteran su situación anómala de incumplimiento de la función social si la vivienda está desocupada.
- Se considera una utilización anómala y de posible desocupación permanente -si han transcurrido dos años- los edificios inacabados con obras ejecutadas con más de un 80%.
- Se clarifica la competencia y los términos de actuación en los que la Generalitat y Ayuntamientos pueden instruir los procedimientos y programas de inspección para determinar si hay viviendas permanentemente desempleadas, y si existen viviendas que tengan una utilización o situación anómala, con la determinación de multas coercitivas de hasta 1.000 €/mes, por vivienda desocupada propiedad de personas jurídicas privadas, y con advertencia de su posible

expropiación forzosa. El incumplimiento del requerimiento de la ocupación legal de una vivienda se considera una infracción muy grave.

- El incumplimiento de las resoluciones de ejecuciones forzosas computa posibles multas coercitivas que pueden sumar como máximo el 50% del coste estimado de las mismas.

1.3 Nuevo modelo de Vivienda de Protección Oficial

- Se crea un modelo nuevo de vivienda de protección oficial, con una calificación de duración permanente (suelo reservado) o temporal (suelo privado).
- La descalificación de las viviendas no puede llevarse a cabo más que a iniciativa de la Administración.
- Los precios de venta máximo de HPO son el resultado de aplicar a los precios de venta básico unos coeficientes en función de su localización (el factor corrector de localización será único para toda el área metropolitana de Barcelona) y características de la vivienda (factor 0.9 a 1.1).
- Los precios de venta básico se establecerá mediante orden del Consejero competente, y será único a todo el territorio y consta del precio del suelo no transformado (valorado en 7,5€/m²), los gastos de urbanización, y los costes de una vivienda de construcción plurifamiliar de calidad mediana y de características estándares.
- Los precios de alquiler de la renta máxima se determinan aplicando al precio de venta máximo una tasa de rentabilidad del 4,8%, que puede reducirse en función de la percepción de ayudas públicas.

2. MODIFICACIONES AL DECRETO LEY 1/2015 Principales cambios:

2.1. Aplicación, plazos y duración del instrumento del tanteo y retracto

- Quedan sometidos al derecho de tanteo y retracto las mismas viviendas que en la regulación original, pero se amplía el radio de actuación a cualquier municipio de Cataluña; deja de ser obligatorio que la vivienda esté en una área de demanda acreditada.
- Se clarifica que las transmisiones de viviendas sometidas a tanteo y retracto afectan a la primera y posteriores transmisiones.
- Se amplía de seis a doce años (hasta el 2027) la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto.

3. MODIFICACIONES DE LA LEY 24/2015 Principales cambios:

3.1. Se hace una nueva definición y ampliación del colectivo de propietarios considerados grandes tenedores

- Las personas físicas, jurídicas, fondos de capital riesgo y de titulización de activos, que sean titulares de más de 15 viviendas, -independientemente de su superficie- pasan a ser consideradas grandes tenedores. Se mantiene la situación de excepción sobre los promotores sociales y aquellas personas (físicas y jurídicas) que tengan más de un 15% de la superficie habitable de su titularidad, calificado como vivienda de protección oficial.

3.2. Variaciones sustanciales sobre el alquiler social obligatorio

- La duración mínima del alquiler social obligatorio se equipara a la nueva regulación sobre arrendamientos urbanos y los nuevos contratos a los que estén obligados los propietarios que consten al artículo 5.2 en función de su forma jurídica.
- Los contratos vigentes derivados de la aplicación de la medida del alquiler social obligatorio hasta ahora se tendrán que prorrogar forzosamente hasta el plazo de 7 años. Además, una vez finalizada este plazo, tendrán derecho a la formalización, por una sola vez, de un nuevo contrato con las mismas condiciones y siempre que se mantenga la situación de exclusión residencial que tienen que acreditar los arrendatarios.
- La oferta de alquiler social obligatorio que haga el titular habrá que comunicarla en un plazo de tres días hábiles, además de a el Ayuntamiento, a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Los ciudadanos beneficiados del alquiler social obligatorio, a partir de ahora, no se tendrán que inscribir en el Registro de solicitantes de vivienda.
- Una nueva medida de aplicación temporal, por un periodo de tres años desde la entrada en vigencia del Decreto ley, consiste en la obligación de ofrecer un alquiler social por parte de los propietarios previstos al artículo 5.2 de la Ley 24/2015, cuando hay riesgo de exclusión residencial y falta de alternativa de vivienda, en los casos siguientes:
 - o En el caso de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria.
 - o En el caso de vencimiento del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda.
 - o En caso de ocupaciones ilegales de viviendas de entidades financieras, filiales inmobiliarias, fondos de inversión y gestor de activos inmobiliarios, siempre que haya una concurrencia de situación anómala, que lleven más de seis meses ocupando la vivienda, que no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento y, cuente con informe favorable de los servicios municipales sobre arraigo, convivencia y riesgo de exclusión residencial.

3.3. Variaciones sobre la cesión obligatoria de viviendas

- Se regula la renta a satisfacer en caso de cesión de vivienda, que será del 40% de la renta máxima de protección oficial.
- Se incorpora una nueva supuesto de cesión obligatoria de vivienda, en el caso de incumplimiento del requerimiento al propietario de la ocupación legal de una vivienda desocupada en un plazo máximo de un mes, situación que puede considerarse cómo de incumplimiento de la función social.

4. MODIFICACIONES DE LA LEY 4/2016 Principales cambios:

- Se hace una nueva regulación de la expropiación forzosa del artículo 15 de la Ley 4/2016, por incumplimiento de la función social vinculada a la falta de ocupación legal y efectiva de la vivienda porque constituya la residencia de las personas, de aquellas viviendas situadas en municipios de demanda acreditada e inscritos (o susceptibles de estar inscritos) en el Registro de viviendas vacías u ocupados sin título habilitante.
- Se amplía la vigencia temporal sobre el realojamiento regulado al artículo 16 de la Ley, a cinco años desde la aprobación de la Ley (hasta el 2021). Los plazos del realojamiento se ajustan a las modificaciones de la legislación de arrendamientos y son sujetos obligados, los adquirentes de viviendas procedentes y los instados en procesos judiciales de ejecución hipotecaria u otros tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago de rentas de alquiler, siempre que sean grandes tenedores inscritos en el Registro, o susceptible de ser, o personas jurídicas titulares de viviendas que lo hayan adquirido de un titular de viviendas inscrito en el Registro en primera o ulteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de

titulización de activos o que la adquisición se haya efectuado mediante transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

- Se recupera la *DA 13.^a, añadida por el Decreto ley 5/2019 no llevado a convalidación, para otorgar alojamiento provisional a personas en situación de emergencia a propuesta de la Mesa de emergencia social y económica, en equipaciones o alojamientos gestionados por las Administraciones, y que incluye la posible regularización transitoria de los ocupantes ilegales de viviendas de las administraciones.

5. SOBRE LAS MODIFICACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Breve relación de los objetivos:

- Medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y vivienda con destino a viviendas de protección pública.
- Medidas para incrementar el parque de alojamientos dotacionales.
- Medidas para incrementar el parque privado de HPO y parque público, de viviendas de alquiler.
- Medidas en materia de reservas para vivienda de protección pública.

Principales medidas:

- Regulación de la posibilidad en suelo urbano consolidado de destino parcial de los edificios a vivienda de protección pública.
- Los municipios de más de 50.000 habitantes tienen que subscribir, en el plazo de 2 años, un programa de actuación concertada para movilizar los patrimonios públicos de suelo y vivienda.
- Nueva denominación y formato de los alojamientos dotacionales, que no hará falta que tengan todas las características propias de las viviendas, habrá que establecer reglamentariamente las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Aprobación del PTSH en el plazo de un año, que tiene que comportar el incremento de las reservas por viviendas de protección pública por aquellos municipios de demanda acreditada, que será de un mínimo del 50% del techo en el suelo urbanizable delimitado, de un 40% en el suelo urbano no consolidado (que podrá reducirse en este caso al 30% para garantizar la viabilidad económica). La mitad de las reservas se tendrán que destinar al régimen de arrendamiento.