

PRINCIPALS DISPOSICIONS DEL DECRET-LLEI DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE APROVAT PEL GOVERN AQUEST PASSAT DILLUNS, DIA 23 DE DESEMBRE

El text del nou Decret-ley és extens i realitza moltes modificacions en la legislació d'habitatge i la legislació urbanística, per tant:

Cal considerar un epítom d'urgència i provisional la següent relació d'actuacions a l'espera de la seva publicació definitiva en el DOGC. La vigència de la norma començarà al dia següent de la seva publicació.

Es destaquen especialment les modificacions en les normes d'habitatge, i d'aquestes, aquelles que poden tenir més incidència sobre l'activitat professional dels Administradors de Finques.

1. Principals canvis:

1.1 Mesures relacionades amb l'índex de referència dels preus de lloguer

- S'afegeix a l'article 59 de la Llei 18/2007, sobre les mencions a la publicitat del habitatge, l'obligació que consti l'índex de referència de preus de lloguer de l'habitatge en els anuncis de lloguer d'habitatges, sempre que l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge.
- També s'afegeix a l'article 61, sobre les ofertes per a l'arrendament, que s'ha de facilitar a l'arrendatari, abans de lliurar qualsevol quantitat a compte, l'índex de referència de preus mitjançant el document obtingut a través del sistema de consulta pública.
- L'índex de referència i la resta de dades que pugui recollir la legislació civil s'ha de fer constar en el contracte d'arrendament, i amb la formalització del contracte, el seu lliurament és obligatori, tal i com es fa amb la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica.
- No fer constar en la publicitat i/o en els contractes subscrits, l'índex de referència dels preus de lloguer es considera una infracció lleu (sancions vinculades de 3.000 a 9.000 euros).
- Els arrendadors d'habitatges llogats per sobre de l'índex de referència no es podran beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer (Avalloguer).

MODIFICACIONS DE LA LLEI 18/2007

1.2 Desocupació i utilització anòmala dels habitatges

- Es manté el termini de dos anys per considerar un habitatge buit i les seves causes justificades, s'afegeix però, que es considerarà habitatge buit el que estigui ocupat il·legalment llevat que el propietari pugui acreditar que s'han iniciat les accions judicials per a la recuperació de l'efectiva ocupació.
- La transmissió de l'habitatge o la seva ocupació il·legal no alteren la seva situació anòmala d'incompliment de la funció social si l'habitatge està desocupat.

- Es considera una utilització anòmala i de possible desocupació permanent -si han transcorregut dos anys- els edificis inacabats amb obres executades amb més d'un 80%.
- Es clarifica la competència i els termes d'actuació en els que la Generalitat i Ajuntaments poden instruir els procediments i programes d'inspecció per determinar si hi ha habitatges permanentment desocupats, i si existeixen habitatges que tinguin una utilització o situació anòmala, amb la determinació de multes coercitives de fins a 1.000 €/mes, per habitatge desocupat propietat de persones jurídiques privades, i amb advertiment de la seva possible expropiació forçosa. L'incompliment del requeriment de l'ocupació legal d'un habitatge es considera una infracció molt greu.
- L'incompliment de les resolucions d'execucions forçoses comporta possibles multes coercitives que poden sumar com a màxim el 50% del cost estimat de les mateixes.

1.3 Nou model d'Habitatge de Protecció Oficial

- Es crea un model nou d'habitatge de protecció oficial, amb una qualificació de durada permanent (sòl reservat) o temporal (sòl privat).
- La desqualificació dels habitatges no pot dur-se a terme més que a iniciativa de l'Administració.
- Els preus de venda màxim d'HPO són el resultat d'aplicar als preus de venda bàsic uns coeficients en funció de la seva localització (el factor corrector de localització serà únic per a tota l'àrea metropolitana de Barcelona) i característiques de l'habitatge (factor 0.9 a 1.1).
- Els preus de venda bàsic s'establirà mitjançant ordre del Conseller competent, i serà únic a tot el territori i consta del preu del sòl no transformat (valorat en 7,5€/m²), les despeses d'urbanització, i els costos d'un habitatge de construcció plurifamiliar de qualitat mitjana i de característiques estàndards.
- Els preus de lloguer de la renda màxima es determinen aplicant al preu de venda màxim una taxa de rendibilitat del 4,8%, que pot reduir-se en funció de la percepció d'ajuts públics.

2. MODIFICACIONS AL DECRET-LLEI 1/2015 Principals canvis:

2.1. Aplicació, terminis i durada de l'instrument del tanteig i retracte

- Queden sotmesos al dret de tanteig i retracte els mateixos habitatges que en la regulació original, però s'amplia el radi d'actuació a qualsevol municipi de Catalunya; deixa de ser obligatori que l'habitatge estigui en una àrea de demanda acreditada.
- Es clarifica que les transmissions d'habitatges sotmeses a tanteig i retracte afecten a la primera i posteriors transmissions.

- S'amplia de sis a dotze anys (fins al 2027) la possibilitat d'exercir el dret de tanteig i retracte.

3. MODIFICACIONS DE LA LLEI 24/2015 Principals canvis:

3.1. Es fa una nova definició i ampliació del col·lectiu de propietaris considerats grans tenidors

- Les persones físiques, jurídiques, fons de capital risc i de titulització d'actius, que siguin titulars de més de 15 habitatges, -independentment de la seva superfície- passen a ser considerades grans tenidors. Es manté la situació d'excepció sobre els promotors socials i aquelles persones (físiques i jurídiques) que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la seva titularitat, qualificat com habitatge de protecció oficial.

3.2. Variacions substancials sobre el lloguer social obligatori

- La durada mínima del lloguer social obligatori s'equipara a la nova regulació sobre arrendaments urbans i els nous contractes als que estiguin obligats els propietaris que constin a l'article 5.2 en funció de la seva forma jurídica.

- Els contractes vigents derivats de l'aplicació de la mesura del lloguer social obligatori fins ara s'hauran de prorrogar forçosament fins al termini de 7 anys. A més, un cop finalitzat aquest termini, tindran dret a la formalització, per una sola vegada, d'un nou contracte amb les mateixes condicions i sempre que es mantingui la situació d'exclusió residencial que han d'acreditar els arrendataris.

- L'oferta de lloguer social obligatori que faci el titular caldrà comunicar-la en un termini de tres dies hàbils, a més de a l'Ajuntament, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Els ciutadans beneficiats del lloguer social obligatori, a partir d'ara, no s'hauran d'inscriure en el Registre de sol·licitants d'habitatge.

- Una nova mesura d'aplicació temporal, per un període de tres anys des de l'entrada en vigència del Decret- llei, consisteix en l'obligació d'oferir un lloguer social per part dels propietaris previstos a l'article 5.2 de la Llei 24/2015, quan hi ha risc d'exclusió residencial i falta d'alternativa d'habitatge, en els casos següent:

o En el cas de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari.

o En el cas de venciment del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge.

o En cas d'ocupacions il·legals d'habitatges d'entitats financeres, filials immobiliàries, fons d'inversió i gestor d'actius immobiliaris, sempre que hi hagi una concurrència de situació anòmala, que portin més de sis mesos ocupant l'habitatge, que no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament i, compti amb informe favorable dels serveis municipals sobre arrelament, convivència i risc d'exclusió residencial.

3.3. Variacions sobre la cessió obligatòria d'habitatges

- Es regula la renda a satisfer en cas de cessió d'habitatge, que serà del 40% de la renda màxima de protecció oficial.

- S'incorpora una nou supòsit de cessió obligatòria d'habitatge, en el cas d'incompliment del requeriment al propietari de l'ocupació legal d'un habitatge desocupat en un termini màxim d'un mes, situació que pot considerar-se com d'incompliment de la funció social.

4. MODIFICACIONS DE LA LLEI 4/2016 Principals canvis:

- Es fa una nova regulació de l'expropiació forçosa de l'article 15 de la Llei 4/2016, per incompliment de la funció social vinculada a la falta d'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones, d'aquells habitatges situats en municipis de demanda acreditada i inscrits (o susceptibles d'estar inscrits) en el Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant.
- S'amplia la vigència temporal sobre el reallotjament regulat a l'article 16 de la Llei, a cinc anys des de l'aprovació de la Llei (fins al 2021). Els terminis del reallotjament s'ajusten a les modificacions de la legislació d'arrendaments i són subjectes obligats, els adquirents d'habitatges procedents i els instats en processos judicials d'execució hipotecària o d'altres tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari, o de desnonament per impagament de rendes de lloguer, sempre que siguin grans tenidors inscrits en el Registre, o susceptible de ser-hi, o persones jurídiques titulars d'habitatges que l'hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrit en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.
- Es recupera la DA 13a., afegida pel Decret-llei 5/2019 no portat a convalidació, per atorgar allotjament provisional a persones en situació d'emergència a proposta de la Mesa d'emergència social i econòmica, en equipaments o allotjaments gestionats per les Administracions, i que inclou la possible regularització transitòria dels ocupants il·legals d'habitatges de les administracions.

5. SOBRE LES MODIFICACIONS DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA Breu relació dels objectius:

- Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública.
- Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals.
- Mesures per incrementar el parc privat d'HPO i parc públic, d'habitatges de lloguer.
- Mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública.

Principals mesures:

- Regulació de la possibilitat en sòl urbà consolidat de destinació parcial dels edificis a habitatge de protecció pública.
- Els municipis de més de 50.000 habitants han de subscriure, en el termini de 2 anys, un programa d'actuació concertada per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i habitatge.

- Nova denominació i format dels allotjaments dotacionals, que no caldrà que tinguin totes les característiques pròpies dels habitatges, caldrà establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat.
- Aprovació del PTSH en el termini d'un any, que ha de comportar l'increment de les reserves per habitatges de protecció pública per aquells municipis de demanda acreditada, que serà d'un mínim del 50% del sostre en el sòl urbanitzable delimitat, d'un 40% en el sòl urbà no consolidat (que podrà reduir-se en aquest cas al 30% per garantir la viabilitat econòmica). La meitat de les reserves s'hauran de destinar al règim d'arrendament.