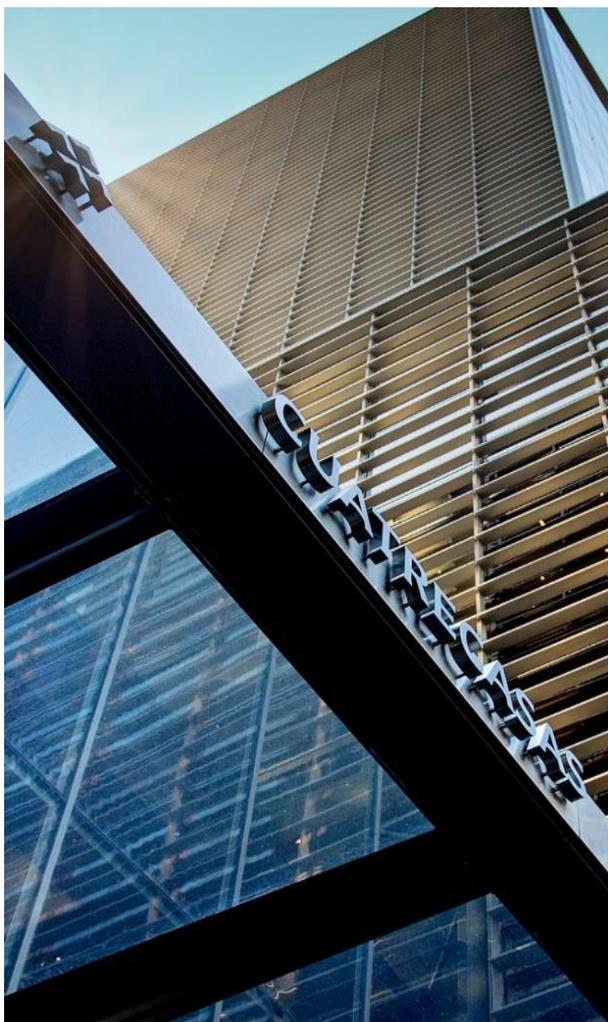


# Decreto Ley de la Generalitat de Cataluña de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda

22 de enero de 2020

El 30 de diciembre de 2019, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña, el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (“Decreto Ley”). Aunque ha entrado en vigor el 31 de diciembre de 2019, está pendiente de convalidación por el Parlamento de Cataluña en el plazo legal de treinta días hábiles.



## Aspectos destacados

- Modifica el concepto de vivienda vacía.
- Amplia el concepto de gran tenedor de viviendas a cualquier persona física o jurídica que disponga de más de 15 viviendas en Cataluña y a los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.
- Refuerza la protección del inquilino y prevé la posibilidad de expropiar las viviendas desocupadas.
- Regula el derecho legal de tanteo en las transmisiones de viviendas y lo amplía a viviendas arrendadas cuando se transmitan conjuntamente con el resto del inmueble.
- Prevé una regulación específica para alojamientos no convencionales.
- Incrementa las reservas obligatorias para Viviendas de Protección Oficial (“VPO”).
- Introduce nuevas reglas de moderación de precios en el mercado de alquiler.
- Posibilita la rehabilitación de licencias de obras caducadas a partir de 1 de enero de 2008, sin necesidad de adaptarlas a la normativa técnica y de edificabilidad actual, e impone la obligación de derribo de las estructuras inacabadas en caso de nuevo incumplimiento de plazos.



---

## Síntesis del Decreto Ley

El Decreto Ley busca *“incrementar de manera efectiva la oferta general de viviendas a precios moderados y, en especial, de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, así como facilitar el acceso a estas a la población con recursos económicos insuficientes”*.

Modifica múltiples normas, incluidos el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo (“Ley de Urbanismo”), la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (“LDV”), 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 (“Decreto Ley 1/2015”) y la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (“Ley 24/2015”).

Incluye medidas relevantes para la gestión de los activos residenciales e inmobiliarios situados en Cataluña, como el refuerzo de las sanciones contra grandes propietarios con viviendas vacías sin suficiente justificación, la necesidad de ofrecer contratos de alquiler social antes de interponer acciones legales contra determinados inquilinos en caso de impago o el cambio en la metodología de cálculo de los precios y rentas máximas de VPO e introduce nuevos condicionantes para la transmisión de determinados activos.

Impone condicionantes y criterios de planeamiento que inciden en las expectativas de negocio vinculadas a los activos inmobiliarios residenciales, al incrementar el parque de viviendas públicas y privadas disponibles en el mercado.

Establece algunas determinaciones favorables para el desarrollo de modelos de negocio innovadores (alojamiento no convencional) y para la rehabilitación de licencias de obras caducadas por causa de la paralización de proyectos sin necesidad de adaptar el proyecto a la normativa técnica de edificación y habitabilidades actualmente vigentes.

---

## Medidas para resolver situaciones de emergencia social

- Concreta el concepto de vivienda vacía, calificando la desocupación permanente de viviendas como un incumplimiento de la función social del derecho de propiedad, lo que habilita a la Administración a la expropiación del uso y del dominio con pago del 50% de su valor. Asimismo, modifica el concepto de vivienda vacía al establecer que la ocupación sin título legítimo no impide que tenga esta calificación.
- Considera grandes tenedores de viviendas a las personas físicas y jurídicas (por sí o por medio de un grupo de empresas), que tengan más de 15 viviendas en Cataluña y a los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.



- Condiciona la posibilidad de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, a la previa propuesta de un contrato de alquiler social y tipifica el incumplimiento como infracción grave.
- Amplía la duración mínima de los contratos de alquiler social a 5 años para personas físicas, y 7 años para personas jurídicas.
- Otorga un plazo de 6 meses a la Generalitat para la ordenación, mediante reglamento, de las condiciones de habitabilidad específicas para alojamientos no convencionales.
- Obliga a inscribir en el Registro de Viviendas Vacías, todas las desocupadas y no sólo las procedentes de ejecuciones hipotecarias o de dación en pago.

---

## Precios del alquiler de las viviendas

Se establecen un conjunto de medidas para favorecer una moderación de los precios del alquiler de las viviendas a través del índice de referencia de precios (“Índice de Referencia”). En este sentido: (i) en los anuncios que incluyan el precio del alquiler de las viviendas debe constar el Índice de Referencia; (ii) en las ofertas de arrendamiento, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta, debe entregarse al arrendatario el documento acreditativo del Índice de Referencia obtenido mediante el correspondiente sistema de consulta pública; y (iii) en el contrato de arrendamiento se tiene que hacer constar el Índice de Referencia y adjuntarse su documento justificativo.

---

## Regulación del derecho de tanteo y retracto legal

Adicionalmente al derecho legal de tanteo en áreas delimitadas *ad hoc*, a efectos de incrementar el patrimonio público del suelo y de vivienda, se establecen dos nuevos derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones y otros beneficiarios.

### Derecho de tanteo y retracto en determinadas transmisiones de viviendas arrendadas

Se reconoce el derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración para los supuestos en los que la vivienda arrendada se venda juntamente con las restantes viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.

### Derecho de tanteo y retracto en transmisiones de suelos con uso de vivienda protegida



Se crea un nuevo derecho de tanteo y retracto de aplicación a la transmisión de suelos de titularidad privada reservados por el planeamiento urbanístico al uso de vivienda de protección pública en favor del *Institut Català del Sòl* y, en relación con Barcelona, también del Ayuntamiento.

### Condiciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto referidos anteriormente

- Además de las Administraciones también son potenciales beneficiarios los ocupantes legales de la vivienda objeto del ejercicio del derecho de tanteo o de cualquier otra vivienda del inmueble donde se ubique esta, siempre que cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de VPO.
- El ejercicio del tanteo puede dar lugar a la adquisición del bien conjuntamente por la Administración y por cualquiera de los posibles beneficiarios.
- El derecho de tanteo caduca si la Administración no lo ejerce en el plazo de dos meses desde la comunicación.
- En caso de no ejercicio del derecho por la Administración, el efecto de la comunicación decae si no se formaliza la transmisión en el plazo de seis meses.
- El plazo para ejercer el retracto es de tres meses desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.
- Si con relación a la misma transmisión proceden varios derechos de tanteo en favor de Administraciones diferentes, es suficiente con comunicarlo a cualquiera de ellas, quedando obligada la parte receptora a enviarla al resto de administraciones implicadas.

### Derecho de tanteo y retracto en la transmisión de viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria

Si bien este derecho de tanteo y retracto ya había sido introducido mediante el Decreto Ley 1/2015, se introducen las siguientes novedades:

- Extiende su ámbito de aplicación a toda Cataluña y no solamente a los municipios de demanda fuerte y acreditada.
- Concreta de forma expresa que es de aplicación tanto a la primera como a las posteriores transmisiones de aquellas viviendas sujetas.
- Amplía la vigencia de los 6 años inicialmente previstos a 12 años, por lo que la misma queda prolongada hasta 2027.



---

### **Novedades en materia de viviendas de protección oficial**

- Prevé que el planeamiento urbanístico califique el suelo residencial vinculándolo a la implantación de VPO. La calificación del suelo en el planeamiento como VPO así como la calificación de VPO debe concretar si es genérica, que permite el acceso a la vivienda en régimen de venta, alquiler y otras formas de cesión de uso, o específica, que únicamente permite acceder a la vivienda en régimen de alquiler.
- Cambia las reglas para la fijación de los precios máximos de venta y arrendamiento de las VPO, con la finalidad de que progresivamente este tipo de inmuebles cubra las necesidades de un mayor segmento de la población.

---

### **Determinaciones de aplicación al planeamiento territorial y urbanístico a aprobar desde la entrada en vigor del Decreto Ley**

- Prevé que el planeamiento general pueda imponer reservas mínimas de suelo destinado a VPO en suelo urbano consolidado
- Regula una nueva tipología de unidad residencial denominada alojamientos dotacionales que se integra en el sistema de equipamientos comunitarios de iniciativa pública o privada.
- Establece un mandato a la Generalitat para aprobar, en el plazo de un año, un Plan Territorial sectorial de vivienda en el que se determinen 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 será como mínimo, el 50% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación en suelo urbanizable delimitado y el 40% en suelo urbano no consolidado, con posibilidad de reducir, en este último caso, hasta el 30% cuando sea necesario para garantizar la viabilidad económica de la actuación. La mitad, como mínimo, de estas reservas se tienen que destinar específicamente al régimen de arrendamiento.
- Vincula la duración de la calificación de las VPO con la vigencia indefinida de la calificación urbanística como suelo destinado al uso de vivienda de protección pública.
- Introduce nuevas reglas sobre el cómputo de superficies a destinar a equipamiento en el planeamiento.



---

## **Rehabilitación de licencias de obras caducadas a partir de 1 de enero de 2008 y posible obligación de derribo de las estructuras inacabadas**

Permite la rehabilitación de licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008 cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- (a) Si, después de haber iniciado la ejecución de las obras autorizadas, no pudieron finalizarlas en los plazos fijados por causa de la coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción.
- (b) Si se ha iniciado la estructura del edificio y la adaptación de las obras ejecutadas a las exigencias derivadas de la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda aplicable a la entrada en vigor de esta ley resulta inviable económicamente.
- (c) Si las obras autorizadas son conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de solicitar la rehabilitación y la prórroga en todos los aspectos no relacionados con las exigencias especificadas por la letra b.

El plazo para solicitar la rehabilitación es de 1 año desde la publicación del Decreto Ley. Transcurrido ese plazo sin haberla solicitado o el plazo de prórroga de la licencia rehabilitada sin haber finalizado las obras de edificación autorizadas, las estructuras inacabadas han de ser derribadas en el plazo adicional de 1 año, con el riesgo de que la Administración aplicas medios de ejecución forzosa de esa obligación.

Esta vía de rehabilitación de licencias caducadas no excluye la posibilidad de obtener una nueva licencia para la ejecución de un proyecto adaptado a la normativa y el planeamiento actualmente vigentes.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

