

CIRCULAR 3/2020 – DECRET LLEI DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE.

DECRET LLEI 17/2019, DE 23 DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Els informem que s'ha aprovat la convalidació del Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge de Catalunya, que va entrar en vigor el dia 31 de desembre de 2019 i que va ser modificat parcialment en virtut del Decret Llei 1/2020, de 21 de gener.

Aquesta circular pretén recollir els aspectes més rellevants d'aquesta norma:

1. Modificació de la Llei del Dret a l'Habitatge (Llei 18/2007 de 28 Desembre)

1.1. DESOCUPACIÓ D'HABITATGES:

Manté el termini de 2 anys per considerar un habitatge com a buit.

S'indica que és habitatge buit l'ocupat de forma il·legal llevat s'hagin iniciat actuacions judicials per recuperar la possessió.

- La transmissió de l'habitatge o la seva ocupació il·legal no alteren la condició de "buit" de l'habitatge. Tampoc és considerarà habitatge buit si la propietat o possessió de l'habitatge és objecte d'un litigi pendent de resolució.
- També es considera desocupació permanent els edificis inacabats destinats a habitatges amb més del 80% de les obres executades si han passat més de 2 anys del termini màxim per acabar-les.
- En cas de persones jurídiques si les requereix l'Administració per a adoptar mesures per ocupar legalment un o varis habitatges i no ho fan, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides amb multes coercitives de 1.000 Euros/mes per habitatge fins al màxim del 50% del preu estimat de l'habitatge i advertència d'expropiació. Aquesta multa coercitiva és independent i compatible amb la sanció que correspongui per la infracció administrativa en matèria d'habitatge que s'hagi pogut cometre.

1.2. PROTECCIÓ OFICIAL:

En aquesta matèria, a banda de precisar les definicions d'habitatge de protecció oficial i d'establir diferències entre els HPO genèrics (accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altres cessions sense transmissió) i HPO específics (accés a l'habitatge només en règim de lloguer) les principals novetats les trobem en:

- Els preus de venda màxims als que s'aplicarà un factor de localització i es tindran en compte les característiques sobre el preu de venda bàsic.
- Els preus de lloguer que la renda màxima es determinarà aplicant al preu de venda màxim obtingut, una taxa anual de rendibilitat del 4,8%.

Aquestes modificacions estan pendents de la publicació dels preus de venda màxims i els factors de localització en el termini de 6 mesos de l'entrada en vigor del Decret.

1.3. MESURES DE MODERACIÓ PREUS LLOGUERS DELS HABITATGES LLIURES:

- En anuncis de lloguer que inclouen el preu del lloguer s'ha de fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.
- En ofertes per arrendament s'ha de facilitar a l'arrendatari el document acreditatiu de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui.
- En els contractes de lloguer s'ha de fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui.
- Aquest índex de referència és informatiu respecte la mitjana de preus de lloguer d'un habitatge similar.
- El propietari no es pot beneficiar d'ajuts públics de foment del lloguer si la renda és superior a l'índex.
- L'incompliment d'aquesta informació serà tipificada com a infracció administrativa i pot comportar sancions de 3.000 a 9.000 Euros.

2. **Modificació de la Llei 13/1996 de Registre i Dipòsits de Fiances:**

Respecte al règim de les fiances dels lloguers s'incrementen les dades de l'habitatge i del lloguer que cal transmetre al Registre de fiances (per ex. any de construcció, any i tipus de reforma, superfície construïda d'ús privatiu per a usos etc.) el que comportarà un increment de dades en el moment de formalitzar l'ingrés de la fiança.

Aquest increment de dades es justifica perquè el Registre de fiances es farà servir per elaborar l'índex de referència dels preus del lloguer.

3. Modificació del Decret Llei 1/2015 de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents d'execucions forçoses.

En relació al dret de tempteig i retracte que té la Generalitat en transmissió d'habitatges adquirits en procés d'execució hipotecària o per compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària adquirits després del 9 d'abril de 2008, s'estableix que afectaran a la primera i posteriors transmissions de l'habitatge.

Així mateix, s'amplia de 6 a 12 anys la possibilitat d'exercir els drets de tempteig i retracte, de la mateixa manera que s'amplia també el radi d'actuació a qualsevol municipi de Catalunya.

4. Modificació de la Llei 24/2015 de 29 de Juliol de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i pobresa energètica:

Es modifica la definició de propietaris considerats "grans tenidors" que ara no es defineixen per superfície habitable sinó pel simple fet de ser titulars de més de 15 habitatges.

S'inclou en la definició de "grans tenidors", a les persones físiques, igualment les jurídiques i fons de capital risc i de titularitat d'actius, titulars de més de 15 habitatges.

El decret no diferencia si entre les 15 titularitats s'ha de comptar l'habitatge habitual del gran tenidor persona física de manera que, a falta d'evolució normativa o jurisprudencial, caldrà comptar l'habitatge habitual com una de les 15 titularitats.

Igualment tampoc diferencia si les 15 titularitats d'habitatge han de ser necessàriament a Catalunya o si poden ser fora de la comunitat. En aquest sentit caldrà esperar el desenvolupament normatiu posterior (entre altres com es desenvoluparà el registre d'habitatges buits) ja que en principi l'àmbit d'aplicació territorial del decret és el de Catalunya i la protecció en l'àmbit de l'habitatge només pot ser per aquesta comunitat ja que les altres tenen el seu propi règim de protecció.

Els contractes d'arrendament vigents que es van formalitzar a l'empara de la mesura del lloguer social obligatori, s'hauran de prorrogar forçosament fins al termini de 7 anys i 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 hauran d'acreditar els arrendataris.

- La durada mínima dels contractes de lloguer social obligatori hauran de ser, com a mínim, igual a la regulació actual sobre arrendaments urbans. En qualsevol cas, no podrà ser inferior a 5 anys en cas de ser el titular de l'habitatge una persona física, i 7 anys si ho és una persona jurídica.
- L'oferta de lloguer social obligatori que realitzi el titular de l'immoble s'haurà de comunicar a més a més de l'Ajuntament, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El termini per comunicar-ho s'estableix en 3 dies hàbils.

- L'obligació d'oferiment d'una proposta de lloguer social, abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari. Es farà extensiva així mateix a les demandes de desnonaments següents:
 - o Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. En aquests supòsits, la proposta de lloguer serà exigible durant un període de tres anys, comptats a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei.
 - o En els supòsits de les ocupacions il·legals d'habitatges d'entitats financeres, filials immobiliàries, fons d'inversions i gestors d'actius immobiliaris, sempre que existeixi una situació anòmla, que portin més de 6 mesos ocupant l'habitatge, que no hagin rebutjat cap opció de reallotjament social en els darrers 2 anys i, comptin amb un informe favorable dels Serveis municipals sobre arrelament, convivència en l'entorn veïnal i risc d'exclusió residencial.

L'obligació d'oferir un lloguer social, és d'aplicació també en el cas de que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei i encara que estiguin en tramitació.

5. Modificacions de la Llei 4/2016 de 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial:

Es regulen determinats aspectes de l'expropiació temporal d'habitatges buits per falta d'ocupació efectiva. És requisit per iniciar el procediment d'expropiació requerir prèviament al titular de l'habitatge perquè acreditat en el termini màxim d'un mes l'ocupació legal efectiva.

S'amplia la vigència temporal del re-allotjament per determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió o l'obligació, en cas d'adquisició o interposició de demanda hipotecaria o desnonament, d'oferir re-allotjament en habitatge de la seva titularitat en condicions de lloguer per part dels grans tenidors titulars d'habitatges inscrits en Registre d'habitatges buits.

Estem a la seva disposició per qualsevol aclariment o consulta sobre el tema.

AGÈNCIA MATA