MARIMÓN
ABOGADOS

Newsletter de Urbanismo y Real estate

MARZO 2020

Decreto Ley catalán 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda

1.Los objetivos de las medidas urgentes aprobadas
2. Algunas de las principales novedades
3. Consideraciones finales

El pasado 5 de febrero de 2020 el Parlamento de Cataluña convalidó el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (en adelante, "Decreto Ley 17/2019"). El Decreto Ley 17/2019, una vez aprobado por el Gobierno de Cataluña, ya quedó publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el 30 de diciembre de 2019, produciéndose su entrada en vigor el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, cabe tener en cuenta que el Decreto Ley 17/2019 fue modificado posteriormente por el Decreto Ley 1/2020, aprobado por el Gobierno de Cataluña el 21 de enero, con el objeto de precisar el concepto de vivienda vacía. Habiéndose producido su publicación y entrada en vigor el 22 de enero de 2020, finalmente dicha modificación también ha sido convalidada por el Parlamento de Cataluña el 4 de marzo de marzo de 2020.

MARIMÓN
ABOGADOS

Newsletter de Urbanismo y Real estate

1) Los objetivos de las medidas urgentes aprobadas

El Decreto Ley 17/2019 tiene como objeto principal mejorar el acceso a la vivienda. En este sentido, entre otras, el mismo prevé una serie de medidas con el objeto de luchar contra la desocupación permanente de las viviendas, resolver situaciones de emergencia social, incrementar el parque de viviendas de protección pública y de alojamientos dotacionales y mejorar la oferta general de las viviendas en régimen de alquiler.

Para lograr sus objetivos, el Decreto Ley 17/2019 modifica las siguientes normas autonómicas:

- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- 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.
- Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.
- Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.
- Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.
- Ley 12/2017, del 6 de julio, de la arquitectura.

Dicho amplio **paquete de modificaciones normativas contiene medidas aplicables a activos inmobiliarios ubicados en Cataluña**, que afectan de forma relevante a grandes propietarios de vivienda residencial e incide, desde planos de actuación muy diversos, sobre los proyectos de promoción e inversión en suelo residencial en dicho territorio.

2) Algunas de las principales novedades

A continuación, se resumen las modificaciones más destacables introducidas por el Decreto Ley 17/2019, en su texto modificado por el Decreto Ley 1/2020.

Las medidas aprobadas para mejorar el acceso a la vivienda afectan de forma relevante a proyectos de promoción e inversión en suelo residencial en Cataluña

Newsletter de Urbanismo y Real estate

a) El concepto de vivienda vacía y el incumplimiento del deber social de la propiedad

Se sigue considerando como vivienda vacía aquella que, sin causa justificada, permanece desocupada permanentemente por un plazo de más de dos años. Se añade que la ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar como vacía una vivienda.

Se considera como un incumplimiento del deber de propiedad de destinar las edificaciones a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística:

(i) La desocupación permanente de un inmueble durante más de dos años de manera injustificada (la ocupación sin título habilitante y la transmisión de la vivienda no alteran dicha situación de incumplimiento).
(ii) La falta de destino a residencia habitual de una vivienda de protección oficial o de una vivienda reservada por el planeamiento a este tipo de residencia.
(iii) La falta de finalización de un edificio destinado a vivienda, cuando se hayan ejecutado más del 80% de las obras de construcción, después de que hayan transcurrido más de dos años desde el plazo máximo para finalizar las obras.

Se regulan las competencias para instruir los procedimientos para comprobar la utilización anómala de una vivienda, ordenar las medidas de ejecución forzosa para corregir dicha situación y para sancionar, en su caso, a la persona responsable.

En particular, en el supuesto de viviendas cuya titularidad sea de personas jurídicas privadas, la falta de cumplimiento del requerimiento de la administración para remediar la situación de desocupación permanente puede dar lugar a la imposición de multas coercitivas (con un importe máximo total del 50 por ciento del precio estimado de la vivienda), sanciones administrativas y, en los supuestos previstos legalmente, a la expropiación forzosa de la vivienda.

La ocupación de la vivienda sin título legítimo no impide que se pueda considerar como vacía

Se refuerzan las potestades administrativas ante el incumplimiento del deber social de la propiedad

b) Grandes tenedores y contrato de alquiler social

Se modifica la definición de gran tenedor, teniendo actualmente dicha condición:

(i) Las personas físicas y jurídicas que sean titulares de más de 15 viviendas (en lugar de la previsión anterior de disponer de más de 1.250 m2 de superficie habitable).
(ii) Los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.
(iii) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

Se prevé la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer los siguientes tipos de demandas:

(i) Demanda judicial de ejecución hipotecaria, de reclamación de una deuda hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler.
(ii) Demanda de desahucio por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita para ocupar un inmueble (esta obligación únicamente será obligatoria hasta el 31 de diciembre de 2022).
(iii) Demanda de desahucio por falta de título jurídico de ocupación de la vivienda siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1) Que el gran tenedor sea un fondo de capital riesgo o de titulación de activos, una entidad financiera, una filial inmobiliaria de dichas entidades, un fondo de inversión o una entidad de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria.
2) Que la vivienda se encuentre en situación anómala de ocupación y utilización.
3) Que se acredite que la ocupación se ha efectuado seis meses antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 17/2019.
4) Que los ocupantes no hayan rechazado alguna opción de realojamiento social durante los dos últimos años.
5) Que los servicios municipales emitan informe favorable respecto del cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

La obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinados tipos de demanda, expuesta en el apartado

Se modifica la definición de gran tenedor de vivienda y se amplían los supuestos de hecho en los que se requiere propuesta de alquiler social

anterior, es de aplicación, además de a los futuros procedimientos judiciales, a los procedimientos judiciales iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 17/2019 que estén todavía en tramitación.

La oferta obligatoria de alquiler social se tiene que comunicar en un plazo de tres días desde su realización al Ayuntamiento del municipio en el que se encuentre la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

El incumplimiento de la obligación de ofrecer un alquiler social antes de interponer determinados tipos de demanda se tipifica como una infracción administrativa grave.

La duración mínima de los contratos de alquiler social se amplía a 5 años si el titular es una persona física y a 7 años si el titular es una persona jurídica.

Se establece la obligación de renovar por una única vez un contrato de alquiler social siempre que las personas o unidades familiares afectadas se sigan encontrando y acrediten que están dentro de los parámetros de exclusión residencial.

c) Derecho de tanteo y retracto

El derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Cataluña de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria o de compensación o pago de deuda con garantía hipotecada adquiridas después del 9 de abril de 2008:

(i) Se extiende a todos los municipios, no únicamente a los ubicados en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.
(ii) Afecta no sólo a la primera transmisión de dichas viviendas, sino también a las posteriores transmisiones de la vivienda.
(iii) Se amplía la vigencia de dicha medida hasta el año 2027.

Se establece el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Cataluña y del Ayuntamiento de Barcelona, en el caso de bienes situados en su municipio, en los siguientes supuestos:

(i) Suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico.
(ii) Las viviendas arrendadas cuando se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.

Se amplían los supuestos de derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat de Cataluña

d) Nuevo modelo de vivienda de protección oficial

Se establece que la calificación de vivienda de protección oficial tiene que precisar si la misma es genérica (cuando el acceso a la vivienda puede efectuarse en régimen de propiedad, de arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad) o específica (cuando el acceso a la vivienda de las personas usuarias puede efectuarse únicamente en régimen de arrendamiento).

La calificación de una vivienda con protección oficial pasa a considerarse de vigencia indefinida, siempre que el planeamiento urbanístico siga reservando dicho suelo a este uso y que siga estando integrado dentro del patrimonio público del suelo y la vivienda.

Cuando se proceda a la elaboración de un nuevo plan urbanístico general o a la modificación de éste sólo se podrá reducir el techo calificado como vivienda de protección oficial en determinados supuestos excepcionales.

El planeamiento urbanístico general y sus modificaciones y revisiones tienen que reservar para la construcción de vivienda de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 30 por ciento del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación. En el caso de los municipios ubicados en el Área Metropolitana de Barcelona la reserva para la construcción de vivienda de protección pública será del 40 por ciento.

Se crea un nuevo sistema para la determinación de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas de protección oficial, desvinculado del nivel de ingresos de los posibles usuarios, con el objeto de que de forma progresiva un mayor segmento de la población pueda llegar a acceder a las mismas.

Se prevé la posibilidad de que la calificación urbanística de suelo residencial con destino a vivienda de protección oficial pueda aplicarse únicamente a una parte de los edificios plurifamiliares, afectando dicha destinación al supuesto de edificios de nueva construcción, al de obras de ampliación y de reforma generales, siempre que tengan como objetivo alojar mayoritariamente nuevos residentes.

Se crea un nuevo sistema para la determinación de los precios de venta y las rentas máximas de las viviendas de protección oficial, desvinculado del nivel de ingresos de los posibles usuarios

e) Alojamientos dotacionales

Se define el alojamiento dotacional como aquel que se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas por razón de dificultades de emancipación, de requerimientos de acogimiento o asistencia sanitaria o social, de trabajo o estudio, o de afectación por una actuación urbanística.

Se incluye a los alojamientos dotacionales dentro del concepto más amplio de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios.

Se prevé que los alojamientos dotacionales no computen como techo residencial a efectos del cumplimiento de los estándares de reserva mínima en materia de vivienda de protección pública y de sistemas urbanísticos de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios.

Se prevé la posibilidad de que también los particulares puedan promover un equipamiento de alojamiento dotacional en los terrenos calificados como sistema urbanístico de equipamientos comunitarios que el planeamiento determine o, mientras que ello no tenga lugar, previa promoción de un plan especial.

f) Medidas de intervención en el mercado libre alquiler

Se establece que los datos que se tendrán en cuenta para elaborar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas son los que constan en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas.

Se fija la obligación de hacer constar en la publicidad y en las ofertas de arrendamiento los datos del Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas. El incumplimiento de dicha obligación se tipifica como una infracción administrativa leve.

Se habilita el planeamiento urbanístico general y derivado para que pueda reservar suelo para la construcción de edificios de viviendas por pisos sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, destinados exclusivamente a la cesión del uso de cada piso o local susceptible de aprovechamiento privado a terceras personas.

Se fija la obligación de hacer constar en la publicidad y en las ofertas de arrendamiento los datos del Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas

g) Rehabilitación y prórroga de las licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008

Se permite la rehabilitación y prórroga de las licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008 si concurren las circunstancias siguientes:

(i) Si las obras autorizadas se iniciaron, pero no se pudieron finalizar por causa de la coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción.
(ii) Si se ha iniciado la estructura del edificio y resulta inviable económicamente 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 del Decreto ley 17/2019.
(iii) Si las obras autorizadas son conformes a la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de solicitar la rehabilitación y la prórroga.

El plazo para solicitar la rehabilitación y prórroga de las licencias de obras es de un año desde la entrada en vigor del Decreto ley 17/2019. El plazo máximo de prórroga es el 31 de diciembre de 2022.

En el supuesto de que no se solicite la rehabilitación y prórroga de la licencia de obras en el plazo establecido o de que transcurrido el plazo de prórroga las obras de edificación no hayan finalizado, las personas titulares de la licencia quedarán obligadas a derribar el edificio inacabado en el plazo máximo de un año desde que finalice el plazo correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto en este apartado, no se excluye la posibilidad de obtener una nueva licencia sobre un proyecto rectificado que incorpore los ajustes necesarios para que las obras sean autorizables de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

Se permite la rehabilitación y prórroga de las licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008 si concurren determinadas circunstancias

3) Consideraciones finales

Las novedades introducidas por el Decreto Ley 17/2019 y el Decreto Ley 1/2020 constituyen un nuevo impulso por el Gobierno catalán de sus políticas sociales y de acceso a la vivienda mediante fórmulas que inciden de forma directa sobre el contenido de la propiedad privada.

En cualquier caso, habrá que seguir con atención la previsible impugnación de ambos Decretos ante el Tribunal Constitucional. En este sentido, el Consejo de Garantías Estatutarias ha considerado en su Dictamen 2/2020, de 17 de febrero, que la nueva definición de vivienda vacía introducida por el Decreto Ley 1/2020 es inconstitucional por vulnerar los artículos 9.3 y 33 de la Constitución Española.

Por otro lado, no cabe descartar que el Decreto Ley 17/2019 y el Decreto Ley 1/2020 puedan servir de modelo en la elaboración de nuevas normas autonómicas de contenido análogo o parecido. Asimismo, el Gobierno del Estado ha anunciado recientemente la intención de llevar a cabo modificaciones legislativas para limitar el precio de los alquileres y para frenar los desahucios por impago del alquiler.

Habrá que seguir con atención la previsible impugnación de ambos Decretos ante el Tribunal Constitucional

MARIMÓN
ABOGADOS

Newsletter de Urbanismo y Real estate

MARZO 2020

Marimón Abogados es un despacho fundado en 1931 que ofrece servicios legales en todas las áreas del Derecho y que cuenta con oficinas en Barcelona, Madrid y Sevilla. El departamento de Derecho administrativo y Urbanismo presta asesoramiento legal en todos los ámbitos del Derecho urbanístico, en estrecha colaboración con el área de Real estate, en todo tipo de operaciones, expedientes y procesos relacionados con los activos inmobiliarios de los sectores residenciales, hoteleros, comerciales, industriales y de oficinas, entre otros.

Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación:

Oriol Torres |
torres@marimon-abogados.com

Nathalie Klefisch |
klefisch@marimon-abogados.com

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. 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 de forma extractada, sin previa autorización.

Barcelona -
Aribau, 185
08021
Tel.:+34 934 157 575

Madrid -
Paseo de Recoletos, 16
28001
Tel.: +34 913 100 456

Sevilla -
Balbino Marrón, 3
Planta 5ª-17
(Edificio Viapol)
41018
Tel.: +34 954 657 896

www.marimon-abogados.com