

COMUNICADO JURÍDICO

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.

NOVEDADES EN MATERIA DE EMERGENCIA SOCIAL PARA “GRANDES TENEDORES DE VIVIENDAS”

I.- EN CATALUÑA

I.A) LEY CATALANA 1/2022, DE 3 DE MARZO, DE MODIFICACIÓN DE LAS LEYES 18/2007, 24/2015 Y 4/2016, PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA SOCIAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

La [Ley 1/2022, de 3 de marzo](#), en vigor desde el 08/03/2022, de aplicación en Cataluña, prosigue con las medidas de las Leyes catalanas 18/2007, 24/2015 y 4/2016, modificándolas para afrontar la emergencia social en materia de vivienda, y recupera y amplía las medidas del Decreto-Ley 17/2019, de 23 de diciembre, ya anulado por el TC, siempre con el objetivo de frenar los desahucios de personas en riesgo.

Sus aspectos clave (respecto de algunos de los cuales ya se plantea su posible “inconstitucionalidad”) son:

Concepto de “GTV” en Cataluña: Se amplía el concepto de Gran Tenedor de Viviendas (“GTV”), incorporando a las personas jurídicas o grupos de empresas que sean titulares de **más de 10 viviendas** en el conjunto del Estado (se entiende que se refiere al Estado Español) (antes, se pedían 15 viviendas o más), con las siguientes **excepciones**: **a)** promotores de viviendas sociales; **b)** titulares de más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificada como vivienda con protección oficial destinada a alquiler; y **c)** entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

(Se siguen manteniendo como GTV las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo y de titulización de activos, y personas físicas propietarias de + 15 viviendas o copropietarias, si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 m² de suelo destinado a vivienda).

Creación del Registro Catalán de GTV (dependiente de la Agencia de la Vivienda de Cataluña): Deberán inscribirse en él los GTV antes del 08/04/2022 o dentro del mes siguiente a que adquieran la condición de GTV.

El incumplimiento está tipificado como infracción grave, sancionable con multa de 9.001,00€ - 90.000,00€.

Sin información a día de hoy respecto a su creación ni a su funcionamiento. Pendiente de desarrollo reglamentario.

Ampliación de los supuestos de alquiler social obligatorio (a favor de personas en riesgo) antes de presentar demanda de desahucio o reclamación hipotecaria.

Duración mínima del alquiler social para GTV: **5 años** si es persona física, **7 años** si es persona jurídica y **12 años** si es entidad financiera, fondo de inversión, entidad de gestión de activos o fondo capital riesgo. Este plazo podrá **renovarse 1 vez** si antes del vencimiento del contrato el beneficiario acredita que sigue en riesgo de exclusión social.

Se habilita a la Agencia de la Vivienda de Cataluña para alquiler social: La Agencia podrá pactar el alquiler social de las viviendas de los GTV (abonándoles, como renta, el equivalente al módulo de renta de una vivienda protegida de régimen especial, disponibles en https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/Arees_i_zones_de_referencia/).

Cumplimiento de la función social de la vivienda por parte de cualquier propietario: Se recuperan los supuestos del Decreto-Ley 17/2019 de la Generalitat (derogado parcialmente por Sentencia del TC de 28/01/2021) – deber de conservación y rehabilitación, y prohibición de sobreocupación de una vivienda -, y se incluyen nuevos supuestos, como:

- Mantener la **vivienda vacía** sin causa justificada durante **más de 2 años**, o mantener un **edificio de viviendas** sin terminar con un 80% de las obras de construcción ejecutadas durante más de 2 años después del vencimiento del plazo para terminarlas. La ocupación sin título habilitante (okupas) y la transmisión de la vivienda a una persona jurídica no alteran la situación de incumplimiento.
- **No destinar una vivienda protegida o reservada** a vivienda protegida por el planeamiento a residencia habitual y permanente de personas.
- No ofrecer una **propuesta de alquiler social** cuando sea obligatorio (antes de interponer una demanda judicial).

La Administración Catalana requerirá al GTV que adopte las medidas necesarias para cumplir esa función social en determinado plazo. Si el GTV no cumple el requerimiento, la Administración podrá imponer **multas coercitivas** (1.000,00€ por vivienda y mes), **ceder la vivienda al Fondo de Viviendas Alquiler Social** por 7 años, e incluso, iniciar la **expropiación forzosa por causa de interés social** (la cuantía de la indemnización quedará fijada en un 50% del valor de la vivienda, correspondiendo la diferencia a la Administración).

I.B) LA INCONSTITUCIONALIDAD PARCIAL DE LA LEY 11/2020, DE 18 DE SEPTIEMBRE, DE CONTENCIÓN DE RENTAS

El Pleno del TC, por unanimidad, ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad planteado contra la Ley catalana 11/2020, de 18 de septiembre, que tenía como finalidad limitar las rentas de los alquileres en Cataluña, anulando varios de sus artículos. La Sentencia, aún no publicada en el BOE, anula (según la información actual) los artículos de la Ley relativos a (dejándola casi vacía de contenido):

- a) al régimen de contención y moderación de rentas en los arrendamientos de vivienda y elimina cualquier posibilidad de regulación de esos precios de alquiler por parte de la Generalitat (no tendría competencia para ello); y,
- b) a las sanciones de hasta 90.000,00€ por infracciones del régimen de contención de rentas.

En todo caso, y al parecer, esta declaración de inconstitucionalidad no afecta a las situaciones jurídicas ya consolidadas, sino que **sus efectos son pro futuro**. Es decir, los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la resolución se mantendrán en sus términos, de modo que la Sentencia del TC solo afectará a los contratos que se hagan a partir de este momento.

II.- EN TODA ESPAÑA

NUEVA PRÓRROGA DE LA SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS HASTA EL 30/09/2022

El Real Decreto Ley 2/2022, de 22/02/2022, **prorroga una vez más la suspensión de los desahucios y lanzamientos hasta el 30/09/2022** en los casos de familias en una situación de vulnerabilidad económica (situación que deberá ser acreditada por el inquilino o por el ocupante). La prórroga afecta a (i) Desahucios por falta de pago del inquilino o por expiración del plazo pactado y (ii) Desahucios por ocupación, cuando el propietario sea una persona jurídica o particular con más de 10 viviendas.

Derecho del propietario a una compensación: cuando, en los 3 meses siguientes a la fecha del informe de los Servicios Sociales, la Administración competente no haya adoptado las medidas adecuadas para atender esa situación de vulnerabilidad, la propiedad tiene derecho a ser compensada. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el **31/10/2022** ante el organismo competente en cada Comunidad Autónoma (en Cataluña, la Agencia de la Vivienda de Cataluña).

JURÍDICO Novedades 2022

Este comunicado procede de
ADDVERA PARTNERS, S.L.P.
Villarroel, 212 1º 1ª 08036 Barcelona
Tel. +34 934 882 745

Para conocer nuestra política de privacidad, tratamiento de datos personales, y prevención de blanqueo de capitales, pulse, por favor, el enlace
<http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>

En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos.

Para ello, envíe un e-mail a
addvera@addvera.eu
indicando en el asunto "BAJA" o "NO ENVIAR"