



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

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.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6839, de 26 de marzo de 2015
«BOE» núm. 130, de 01 de junio de 2015
Referencia: BOE-A-2015-6016

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	2
<i>Artículos</i>	5
Artículo 1. Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.	5
Artículo 2. Derecho de tanteo y retracto.	6
Artículo 3. Infracción grave en materia de calidad de parque inmobiliario.	7
Artículo 4. Ejecución forzosa de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad de las viviendas.	7
<i>Disposiciones adicionales</i>	8
Disposición adicional primera.	8
Disposición adicional segunda. Compañías suministradoras.	9
<i>Disposiciones transitorias</i>	9
Disposición transitoria única.	9
<i>Disposiciones finales</i>	9
Disposición final primera.	9
Disposición final segunda.	9

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 26 de febrero de 2025

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Gobierno ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que establece el artículo 67.6.a) del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo el siguiente Decreto-ley.

Preámbulo

La crisis económica iniciada en el año 2007, combinada con lo que se ha venido denominando el estallido de la burbuja inmobiliaria, ha provocado un impacto enorme en todo el ámbito del sector de la vivienda de nuestro país. En pocos meses esta crisis hizo cambiar las prioridades de las políticas de vivienda que se desarrollaban desde la Administración pública. Así, los programas sociales para que las familias pudieran mantener su vivienda pasaron delante de aquellos que tenían como único objetivo facilitar el acceso a una vivienda. El impacto, sin embargo, ha ido adoptando formas diversas y ha afectado con diferentes intensidades a diversos colectivos a lo largo de todos a estos años.

En un primer momento quedaron afectadas las viviendas de los promotores, al no poder comercializarse edificios en construcción o ya finalizados que, en muchos casos, se han acabado adjudicando a las entidades financieras que tenían la garantía hipotecaria. Muchas de las viviendas de estos bloques, situados en ámbitos territoriales de escasa densidad y demanda residencial, y alejados de lo que podríamos considerar conurbaciones metropolitanas, todavía continúan vacíos, y probablemente continuarán así por muchos años, y en una situación que hará difícil de que cumplan la función social para la que fueron construidos.

La existencia de viviendas en municipios que no presentan ningún tipo de demanda residencial y que además se encuentran en una situación de regresión demográfica, hace que no debamos considerar como indispensable su movilización inmediata para las políticas de vivienda, porque su ubicación, y la disponibilidad de vivienda existente y prevista lo hacen innecesario.

Sin embargo, también se ha evidenciado la existencia de viviendas de nueva construcción vacías situadas en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, donde los principales obstáculos para la ocupación efectiva de las viviendas es el régimen de acceso previsto y su precio. Durante los primeros años de la crisis, estas viviendas, promovidas exclusivamente en régimen de compraventa, seguían manteniendo unos precios establecidos en plena fase expansiva, y la mayoría de las veces no se ajustaban a las condiciones de las personas demandantes que veían cómo las condiciones para acceder a una financiación para la adquisición de una vivienda habían cambiado radicalmente y que, además, con el nuevo contexto económico, y sobre la base de lo que se acaba de exponer, disponían de una menor renta que no les permitía acceder a una vivienda si no era en régimen de alquiler.

Medidas legislativas como el impuesto sobre las viviendas vacías, actualmente en tramitación parlamentaria, intentan responder a esta problemática propiciando que estas viviendas puedan ocuparse básicamente en alquiler y adoptando medidas que incentiven al máximo su destino como alquiler social y/o asequible.

Paralelamente al desarrollo de la crisis, se ha ido evidenciando, sin embargo, otra problemática derivada de los procesos de ejecuciones hipotecarias, que han afectado básicamente a las familias sobreendeudadas como consecuencia de la crisis. Diversos datos, aunque no suficientemente segregados tanto con respecto al objeto como al sujeto del proceso afectado, han ido confirmando la dimensión de este problema. Así, los datos del Consejo General del Poder Judicial nos indican que en el periodo 2007-2013 se han iniciado en Cataluña 102.578 ejecuciones hipotecarias sobre todo tipo de bienes inmuebles. Por otra parte, la reciente estadística del INE sobre esta materia, indica que en 2014, el número de ejecuciones correspondientes a vivienda iniciadas en Cataluña ha sido de 14.230,

incluyendo tanto las realizadas contra personas físicas como jurídicas. También lo confirman los propios datos de Ofideute, servicio que ha atendido, desde su origen y a partir de 2011, a un total de más de 10.000 familias con problemas de pago de la hipoteca de su vivienda.

La constancia y regularidad del número de ejecuciones hipotecarias desde 2008 ha conllevado de forma progresiva que las entidades financieras hayan ido adquiriendo miles de productos inmobiliarios, en una parte considerable viviendas de personas jurídicas y físicas, por la vía de la adjudicación judicial, pero también a través de mecanismos convencionales como la dación en pago de la deuda. A diferencia del parque de nueva construcción vacío, al que nos hemos referido antes, estos miles de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias se encuentran dispersas en el territorio, pero muchas veces concentradas en barrios con dificultades de cohesión social donde la crisis, por otra parte, ha tenido mayor impacto y donde precisamente la existencia de estas viviendas agrava estas problemáticas.

Igualmente, a diferencia de las viviendas de nueva construcción, estas viviendas, propiedad de las entidades financieras y también de la Sareb, se encuentran en una multiplicidad de situaciones que hacen más difícil abordar la problemática que generan. Algunos todavía están ocupadas por los antiguos propietarios que no han sido objeto de lanzamiento como consecuencia del proceso de ejecución hipotecaria, pero que no disponen de ningún título jurídico que ampare mantener su ocupación; otros han sido objeto de algún tipo de ocupación irregular; otros ya han sido alquilados por las entidades financieras; y otros sencillamente están vacíos.

También hay muchas de estas viviendas, propiedad de entidades financieras, que están vacías, pero no pueden ocuparse ya que en muchos casos son necesarias obras de rehabilitación y de adecuación a los requerimientos mínimos que establece el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, que ha aprobado el Gobierno. También los mismos colegios oficiales de administradores de fincas han manifestado, con su queja, el incumplimiento de las obligaciones de la propiedad de las viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria respecto de las comunidades de propietarios.

Estas viviendas, las derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria y en la multiplicidad de situaciones en que se hallan, según se ha explicado, son, principalmente, las viviendas que constituyen el objeto del presente Decreto ley, que pretende coadyuvar en la movilización del parque de viviendas desocupadas a causa de la falta de condiciones de habitabilidad y favorecer su ocupación.

Existen, sin embargo, dos circunstancias que hacen imprescindible adoptar medidas extraordinarias y urgentes respecto de estas viviendas con el fin de poder hacer frente a los objetivos de gobernabilidad en materia de vivienda. Por una parte, el hecho de que algunas entidades financieras y sociedades vinculadas han empezado a vender parte de su cartera hipotecaria, o incluso estas viviendas, a fondos de inversión internacionales, que en su mayoría persiguen la materialización de beneficios a corto plazo mediante diferentes mecanismos que incluyen la posible nueva venta de las viviendas a otros inversores. Cabe decir que muchas de estas viviendas o carteras hipotecarias vendidas en paquetes se están transmitiendo con unos descuentos sobre los precios muy importantes. Se trata de operaciones que pueden acabar suponiendo miles de viviendas en manos de estos fondos de inversión, que pueden suponer una grave afectación del mercado si no se toman medidas que favorezcan la movilización de estas viviendas prioritariamente en alquiler e impidan también una nueva dinámica especulativa en torno a las mismas.

El otro elemento que obliga a tomar medidas inmediatas es la constatación del número de viviendas propiedad de entidades financieras o la Sareb que, en estos momentos, no pueden movilizarse por requerir obras de adecuación de los mismos a la habitabilidad vigente. La Generalidad ha podido inspeccionar un total de 1.258 viviendas propiedad de las entidades financieras, y de las inspecciones efectuadas en estas viviendas resulta que en un 65 % de los casos de las viviendas que se constata que están efectivamente vacías, es necesario llevar a cabo obras de adecuación a las condiciones y a los requisitos de habitabilidad. La no ejecución de estas obras supone un obstáculo muy importante para la movilización de estas viviendas y en estos momentos la posición de los grandes tenedores de viviendas es la de no ejecutar estas obras, lo que genera un incremento exponencial del problema por cuanto estos tenedores van adquiriendo más y más viviendas.

Por lo tanto, ante esta situación, el presente Decreto ley adopta una serie de medidas que pretenden, en el marco de las competencias de la Generalidad de Cataluña, movilizar directamente los parques de viviendas sometidos a procesos de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de que estas medidas favorezcan además el interés y la función social de estas viviendas y tiendan a posibilitar que las familias residentes en estas viviendas puedan permanecer en las mismas en régimen de alquiler. Así, ante la eventualidad de que puedan producirse ventas masivas de estas viviendas por las entidades financieras, se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración, del cual también podrán ser beneficiarios los municipios y otras entidades, y que garantiza que la Administración pública pueda beneficiarse de los bajos precios de estas transacciones para incrementar su parque de vivienda social.

Finalmente, y no menos importante, ante esta problemática la Generalidad tiene que disponer de datos sobre estas viviendas para poder hacer el seguimiento y, eventualmente, además, atender a las familias que residen en estas cuando sea necesario.

Las principales medidas adoptadas mediante el presente Decreto ley son, pues, las siguientes:

Someter al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en el conjunto de todos y cada uno de los municipios considerados como de demanda residencial fuerte y acreditada por el PTSH o, en su defecto por el Plan para el derecho a la vivienda.

Tipificar una nueva infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, consistente en la no ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. Esta medida será efectiva a partir de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto ley, tiempo suficiente a fin de que los propietarios puedan realizar estas obras.

Se establece también un nuevo instrumento a favor de la Administración con el fin de poder forzar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias en estas viviendas para que cumplan las condiciones y requisitos de habitabilidad y no queden fuera de opción de ser ocupadas, cuando se encuentren en un municipio considerado de demanda residencial fuerte y acreditada. Se trata de la expropiación temporal del usufructo en el marco de una ejecución forzosa subsidiaria por parte de la Administración y a cargo del titular de la vivienda, por un plazo máximo de 10 años, para aquellos supuestos de negativa en el cumplimiento de la obligación por parte del titular. La disposición del usufructo por parte de la Administración le permite por una parte el resarcimiento del coste de las obras, sin perjuicio de que le permite también un uso social de la vivienda con carácter temporal. En estos casos, se prevé que la Administración deduzca de la indemnización a abonar al propietario el importe de las obras que se han previsto ejecutar para dotar a la vivienda de condiciones de habitabilidad.

Finalmente, también se incluye en el Decreto ley el deber de comunicación a la Generalidad de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria, tanto si la vivienda está vacía como si la vivienda está ocupada sin título habilitante. Los datos sobre estas viviendas se integran en el Registro de viviendas vacías y de viviendas sin título habilitante, que se crea mediante el Decreto ley, dando así también cumplimiento a lo que prevé la Moción 93/X del Parlamento de Cataluña, aprobada en la sesión de 27 de marzo de 2014, sin perjuicio de la ampliación de las viviendas objeto de inscripción y de su desarrollo en sede reglamentaria.

En virtud de lo que prevé el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la Presidencia de la Generalidad y del Gobierno.

Por todo ello, en uso de la autorización concedida en el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo 1. *Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

Uno. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 15, con la siguiente redacción:

«2. A los efectos de la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto pueden coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada delimitadas en los planes locales de vivienda, en el Plan territorial sectorial de vivienda o, mientras estas no estén delimitadas, con las que prevé el anexo del Plan para el derecho a la vivienda.»

Dos. Se modifica la letra f) del artículo 124.1, que queda con el siguiente redactado:

«f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, incumplir las obligaciones de comunicación veraz de los datos que han de ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.»

Tres. Se añade una nueva disposición adicional 24, con el siguiente redactado:

«Disposición adicional vigesimocuarta.

El Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

1. Se crea el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el cual han de ser objeto de inscripción las viviendas que se indiquen por reglamento y en todo caso las viviendas siguientes:

Las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no dispongan de un contrato que habilite para su ocupación.

La inscripción se llevará a cabo en la forma y plazos que determine el reglamento que regule el funcionamiento del Registro.

2. Las personas titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante objeto de inscripción deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de que sean titulares en Cataluña, donde deben hacer constar los datos relativos a la situación de las viviendas desocupadas u ocupadas sin título habilitante, la titularidad, la ubicación, la superficie, si disponen de cédula de habitabilidad y otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble, en los términos y en la forma que se determinen por reglamento.

Asimismo, las personas titulares de las viviendas descritas en el apartado primero también deberán comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas a efectos de inscripción en el Registro, la adjudicación a su favor o de un tercero de la vivienda, especificando, aparte de los datos previstos en el párrafo anterior, la identificación del anterior titular, el importe con el que se ha adjudicado, y la fecha, en su caso, del lanzamiento o desocupación.

Los titulares de las viviendas inscritas deberán comunicar igualmente las circunstancias y condiciones en que cese la condición de desocupación, la ejecución de obras de rehabilitación o reforma que justifiquen la desocupación temporal, así como los datos relativos a la transmisión, por cualquier título, de las viviendas objeto de inscripción.

La Administración competente en materia de vivienda puede, en cualquier momento, requerir a los obligados a la inscripción la acreditación de datos.»

Artículo 2. Derecho de tanteo y retracto.

1. La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto-ley.

2. También están sujetos al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat:

1. La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente afecta la primera transmisión y las posteriores de las viviendas durante la vigencia de este Decreto-ley.

No están sujetas al tanteo y retracto que establece el párrafo anterior las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio.

2. La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.

3. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos y en los términos que establecen los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la citada Ley, para el ejercicio de los derechos de adquisición a favor de la Administración sobre la transmisión de las viviendas con protección oficial con las siguientes particularidades:

a) Los derechos de tanteo y retracto los puede ejercer la Administración de la Generalidad, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, de otras entidades vinculadas que dependen de estas, de sociedades mercantiles de capital íntegramente público, o en beneficio de entidades sin ánimo de lucro que formen parte de la Red de viviendas de inserción o que tengan la consideración de promotores sociales de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, será preciso que manifiesten expresamente la voluntad de adquirir las viviendas provenientes de estos procesos.

b) La decisión de transmitir la vivienda se debe comunicar por parte del titular transmisor a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La notificación debe incluir la información que establece el artículo 89.2 y 89.3.a) y b), de dicha Ley, el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular está obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando esta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su cumplimiento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercer el derecho en relación con esta transmisión.

e) El derecho de retracto se puede ejercer de acuerdo con lo que prevé el artículo 91 de dicha Ley, pero por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en que efectivamente se haya producido la transmisión.

f) Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación, situadas en barrios sujetos a una especial degradación social y que tengan un precio inferior al del mercado.

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

g) El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas es de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución de ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.

h) La Administración de la Generalitat de Catalunya no ejerce el derecho de tanteo en el caso de adquisiciones de viviendas por parte de personas físicas que cumplan los siguientes requisitos y que declaren acogerse a esta excepción:

1. Que estén inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.
2. Que se comprometan a solicitar, en el plazo de 1 mes desde la fecha de adquisición de la vivienda, la calificación de la vivienda como vivienda con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente y con carácter permanente.
3. Que se comprometan a destinar la vivienda que adquieran a vivienda habitual y permanente durante un periodo mínimo de 10 años, a contar desde la fecha de adquisición.

El incumplimiento de los compromisos de los apartados 2 y 3 comporta el ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat de Catalunya, en los términos que establece la letra e) de este artículo.

4. Todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto establecido en este artículo tienen que calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente, aunque superen los precios máximos establecidos para la correspondiente tipología de viviendas con protección oficial.

El precio máximo de estas viviendas en sucesivas transmisiones es el precio establecido en la escritura pública de adquisición de la vivienda, incrementado con la variación interanual del índice de precios al consumo calculada en función de las medias anuales del conjunto del Estado, entre el año de la calificación y el año de la formalización del contrato.

Este sistema de fijación de los precios se aplica también al supuesto que establece el apartado 3.h) de este artículo.

Artículo 3. *Infracción grave en materia de calidad de parque inmobiliario.*

En el caso de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se considera una infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, sancionable con una cuantía mínima de 3.000 euros y máxima de 90.000 euros, no realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos en las viviendas.

Artículo 4. *Ejecución forzosa de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad de las viviendas.*

1. Las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria deben cumplir y mantener los requisitos de habitabilidad exigibles a las viviendas.

2. La Administración puede ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para cumplir los requisitos a que se refiere el apartado 1. Las órdenes de ejecución se han de ajustar a la normativa vigente, con audiencia previa de las personas interesadas.

3. En el marco de un procedimiento de ejecución forzosa mediante ejecución subsidiaria a cargo del titular, la Administración puede acordar la expropiación temporal, por un plazo mínimo de cuatro años y máximo de diez años, del usufructo de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, que estén desocupadas por causa de falta de las condiciones y de los requisitos de habitabilidad, y que estén situados en municipios considerados áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, declaradas en el Plan territorial sectorial de vivienda o en el Plan para el derecho a la vivienda, con el objetivo de ejecutar las obras necesarias que permitan su uso y ocupación.

No procederá acordar la ejecución forzosa cuando la persona propietaria ceda el usufructo a la Administración a fin de que esta ejecute las obras y disponga de la vivienda por el periodo pactado, o cuando la persona propietaria dé cumplimiento a la resolución de la Administración y efectúe las obras necesarias para garantizar la habitabilidad de las viviendas en el plazo de seis meses desde su notificación.

La Administración debe notificar a la persona propietaria la resolución a ejecutar con la advertencia de que su incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración y el inicio del expediente expropiatorio del usufructo de la vivienda por causa de interés social.

4. El procedimiento de expropiación y la determinación del justiprecio se han de ajustar a lo que prevé la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

El expediente de expropiación temporal se inicia de oficio, transcurrido el plazo de seis meses establecido en la resolución sin que el propietario haya puesto en conocimiento de la Administración el fin de las obras y la obtención de la cédula de habitabilidad.

La resolución de inicio del expediente de expropiación lleva implícita la declaración de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa.

Para la determinación del precio a satisfacer se han de deducir del justiprecio los gastos previstos por la Administración para ejecutar las obras de adecuación a la habitabilidad de la vivienda.

La resolución que pone fin al procedimiento ha de determinar la manera cómo los propietarios pueden recuperar el usufructo de la vivienda, una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal.

Disposición adicional primera.

Se crea el fichero de datos de carácter personal del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Nombre del fichero: fichero del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Finalidad del fichero y usos previstos: la finalidad del fichero es disponer de un sistema de información sobre las viviendas vacías y ocupadas sin título habilitante inscritas en el Registro.

Los usos previstos son la gestión de información y análisis de datos. Los datos también se pueden utilizar para la realización de estadísticas.

Personas o colectivos afectados: las personas físicas titulares, adjudicatarias, terceras adquirentes o que ostenten la condición de antiguos titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante, sus representantes también personas físicas y las personas físicas representantes de personas jurídicas titulares, adjudicatarias, terceras adquirentes o que ostenten la condición de antiguos titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Procedimiento de recogida de datos: mediante formularios, denuncias, actas de inspección, comunicaciones, notas simples, certificados registrales u otros documentos en soporte de papel o en soporte electrónico.

Procedencia de los datos: datos obtenidos directamente de la persona titular de la vivienda vacía o de la vivienda ocupada sin título habilitante, del personal inspector de la Administración de la Generalidad, de los entes o administraciones locales, de los registros públicos de las empresas suministradoras de servicios en las viviendas.

Estructura básica del fichero y descripción del tipo de datos: datos de carácter identificativo: nombre y apellidos, DNI/NIF/NIE y dirección postal/electrónica, el teléfono y la firma.

Sistema de tratamiento: parcialmente automatizado.

Cesiones previstas: se prevé la cesión de datos a otras administraciones públicas para el ejercicio de competencias y funciones análogas.

Transferencias internacionales: no se prevé la transferencia de datos en países terceros.

Responsable del fichero: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Unidad administrativa ante la que se pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Agencia de la Vivienda de Cataluña, calle Diputación, 92, 08015 Barcelona, protdades.ahc@gencat.cat

Nivel de seguridad: nivel básico.

Disposición adicional segunda. *Compañías suministradoras.*

Las compañías suministradoras de servicios en la vivienda han de colaborar con la Administración y proporcionar, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas, la información que se requiera para la identificación y el control de las viviendas vacías, especialmente cuando las viviendas se encuentren en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

Disposición transitoria única.

1. Las personas titulares de las viviendas que se encuentren en los supuestos que prevé la nueva disposición adicional 24 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, a la entrada en vigor del decreto ley, han de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto ley, la información prevista en aquella disposición adicional.

2. Mientras no se apruebe el Reglamento que tiene que desarrollar el funcionamiento del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, las personas titulares de las viviendas que se encuentren en los supuestos que prevé la nueva disposición adicional 24 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, tienen que hacer la comunicación prevista en aquella disposición adicional en el plazo máximo de quince días desde la fecha de adquisición de la vivienda.

3. Mientras no entre en vigor el Decreto regulador que tiene que desplegar el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, las personas jurídicas que quieran transmitir viviendas situadas en una zona declarada mercado residencial tensionado, de acuerdo con lo que establece el artículo 2.2 de este Decreto-ley, deben acreditar mediante certificación registral el número de viviendas de que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa. Esta certificación debe testimoniarse en el título.

Disposición final primera.

Las medidas de intervención previstas en los artículos 2 y 4 se establecen con carácter temporal y se limita su ejercicio a los 12 años siguientes a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

La vigencia de la medida sancionadora prevista en el artículo 3 también se establece con un carácter temporal máximo de seis años desde el día siguiente al de la publicación del Decreto ley.

Disposición final segunda.

Este Decreto ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», salvo el artículo 3, que entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación este Decreto ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a los que corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 24 de marzo de 2015.

El Presidente de la Generalidad de Cataluña, El Consejero de Territorio y Sostenibilidad,
Artur Mas i Gavarró
Santi Vila i Vicente

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.