

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

4208 *Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

I

Cataluña es una de las comunidades autónomas más afectadas por la crisis económica que el Estado español sufre desde 2008. Según los datos de la Encuesta de población activa del Instituto de Estadística de Cataluña correspondiente al segundo trimestre de 2021, en este período la tasa de paro era del 12,3%, con 477.100 personas desempleadas, un 70% de las cuales no recibía ningún subsidio ni prestación, y más de 144.600 hogares tenían a todos sus miembros en paro. En el año 2020, un 34% del paro había sido entre la población de dieciséis a veinticuatro años y 97.100 hogares no percibían ningún ingreso.

Esta situación de emergencia social ha sido y es especialmente grave en el ámbito de la vivienda. Las estadísticas oficiales desde 2008 con relación a los efectos de la crisis económica sobre el poder judicial del Consejo General del Poder Judicial muestran que, tras los miles de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2012 –a los que se sumó el sobreendeudamiento–, emergió una nueva oleada de lanzamientos de arrendatarios impulsada por las reformas legislativas llevadas a cabo entre los años 2009 y 2013 –principalmente, la aceleración del procedimiento judicial y la reducción de la duración de los contratos–, lo cual desembocó en un pico de desalojos en torno al 2013. La cantidad total de desalojos en el período de 2013 a 2019 fue muy superior a la del período de 2008 a 2013, y desde entonces se ha mantenido alta, sostenida, entre otros factores, por la subida del precio de los alquileres, el incremento del acceso a los arrendamientos de las unidades familiares hipotecadas después de ser desalojadas y el aumento de casos de personas expulsadas durante las primeras oleadas que, ante la falta de alternativas públicas, accedieron sin título a las viviendas vacías acumuladas por las entidades financieras como resultado de los miles de lanzamientos ejecutados. Los lanzamientos aumentaron un 308% –de 3.926 en 2008, a 16.008 en 2013–, y en el período de 2013 a 2019 la cantidad total de lanzamientos fue muy superior a la del período de 2008 a 2012, y la cantidad anual se mantuvo siempre por encima de los 12.000.

Paralelamente, según los datos publicados por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad y de acuerdo con la explotación estadística de las fianzas de alquiler del Instituto Catalán del Suelo, el aumento del precio del alquiler ha sido constante y muy notable: de 2008 a 2020 aumentó un 8,3% y en los últimos siete años de este período aumentó un 35,5%, de modo que en el segundo trimestre de 2021 el alquiler medio era de 713,15 euros en Cataluña –812,94 euros en el ámbito metropolitano de Barcelona y 903,28 euros en la ciudad de Barcelona–. En 2019 el 68% de los lanzamientos fueron derivados del impago de alquileres y el 21% de hipotecas; no existen datos oficiales sobre la pérdida de la vivienda habitual a la que se ha accedido sin título, con la

precariedad y la inseguridad que ello conlleva. En el período analizado, las unidades familiares de Cataluña que ingresaban cantidades menores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia en Cataluña (1.747,4 euros) –que es la cantidad fijada como límite legal por debajo del cual una unidad familiar se encuentra en exclusión residencial– debían destinar un 42% de sus ingresos a pagar el alquiler medio de 2020, mientras que las que disponían, por ejemplo, de un salario y medio referenciado al salario mínimo interprofesional de 2020 (1.425 euros) tenían que hacer un sobreesfuerzo, ya que debían destinar un 51,5% de los ingresos, en contra de las recomendaciones internacionales y del artículo 8 de 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 de Cataluña.

El mantenimiento de esta situación de emergencia en el ámbito de la vivienda y la insuficiencia del acompañamiento público en forma de ayudas o vivienda social destinada a las personas afectadas contrastan con los beneficios que, todavía en el momento de la aprobación de la presente ley, declaraban las entidades financieras y con las cifras del rescate bancario. Según el Tribunal de Cuentas, a 31 de diciembre de 2018 el importe de los recursos comprometidos en la reestructuración bancaria entre 2009 y 2018 era de 122.754.000 euros, y el coste se calculaba en 66.577.000 euros. El informe «Emergencia habitacional en el Estado español», publicado en 2013 por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y el Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC), ponía de manifiesto que algunas de las entidades financieras que más deudas hipotecarias ejecutaban eran precisamente las que habían concentrado la mayor parte de ayudas públicas, y esta tendencia se mantuvo en los años posteriores. Asimismo, los fondos de inversión o grandes tenedores que habían adquirido el patrimonio inmobiliario de las entidades financieras rescatadas tenían un protagonismo muy significativo en los procesos de pérdida de vivienda habitual. Según el Ministerio de Fomento, a 31 de diciembre de 2019 en Cataluña se mantenían vacíos 75.685 pisos nuevos por estrenar, una cantidad solamente superada por la Comunidad Valenciana, y que representaba un 16,56% del *stock* total de viviendas nuevas sin vender en todo el Estado. En 2020 el Departamento de Territorio y Sostenibilidad cifraba en 27.558 las viviendas de Cataluña en manos de grandes tenedores –personas físicas titulares de más de quince viviendas o personas jurídicas titulares de más de diez viviendas– que llevaban más de dos años desocupadas.

Por otra parte, la pandemia de COVID-19 ha impactado la situación de exclusión residencial en Cataluña y es previsible que le afecte en el futuro. Aunque el impacto principal de la COVID-19 ha sido sobre la salud, la necesidad de restringir la actividad para detener los contagios ha derivado en impactos muy importantes sobre la economía y la sociedad. Son ejemplos de ello la caída del producto interior bruto, en 2020, del 11% en el ámbito estatal y del 11,4% en Cataluña, o la afectación de 172.735 trabajadores catalanes por un expediente de regulación temporal de empleo, según los datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, por el cierre de 2020, con la consiguiente atenuación del paro derivada de esta medida de protección. En Cataluña los despidos afectaron a 7.936 personas en 2020 y a 6.238 trabajadores tan solo durante el primer cuatrimestre de 2021. Esta tendencia puede agravarse con el levantamiento de las suspensiones de contrato o las reducciones de jornada vinculadas a causas de fuerza mayor (sobre todo, expedientes de regulación temporal de empleo).

El acceso y el mantenimiento de la vivienda habitual se han visto afectados notablemente por los impactos económicos de la pandemia, ya que tienen una conexión directa con los ingresos de las familias, afectadas por la recesión económica y el paro. A pesar de las medidas normativas específicas, en los ámbitos de Cataluña y del Estado, aprobadas para detener temporalmente la pérdida de la vivienda habitual durante la pandemia, según el Consejo General del Poder Judicial en 2020 se realizaron 5.737 lanzamientos, en plena emergencia sanitaria, el 73% de los cuales fueron por el impago de alquileres; el porcentaje de los lanzamientos como consecuencia de ejecuciones hipotecarias se mantuvo en un 21%, igual que en 2019. Son cifras relevantes, sobre todo teniendo en cuenta que el 14 de marzo, y durante casi tres meses, la práctica de los

lanzamientos quedó detenida debido a la suspensión de los plazos procesales establecida por el Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. El 4 de junio se reanudó mediante el Real decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real decreto 463/2020. En pleno estado de alarma, y en el contexto del llamamiento que las autoridades sanitarias hacían a la población para que se confinara, en Cataluña se practicaron 220 lanzamientos en el segundo trimestre (de abril a junio), 707 en el tercer trimestre (de julio a septiembre) y 1.495 en el cuarto trimestre (de octubre a diciembre).

El impacto de la pandemia genera el riesgo, especialmente en el ámbito de la vivienda, de un empeoramiento no coyuntural de la situación de emergencia, de forma que la crisis precedente se alargue en el tiempo y se llegue a consolidar. Además, paradójicamente, la situación de pandemia y de confinamiento ha forzado a la población a centrar su atención en la vivienda y sus condiciones, y ha empeorado la situación de las personas que no disponen de vivienda y de las que, aunque dispongan de ella, están en riesgo de perderla por un desalojo inminente. Según afirmaron altos responsables de Naciones Unidas, la primera línea de acción para garantizar los derechos fundamentales ante el brote de COVID-19 es la defensa del derecho a la vivienda.

De 2008 a 2020 se han practicado, como mínimo, 135.739 lanzamientos en Cataluña, lo que equivale a 336.633 personas desalojadas en trece años –25.895 al año–, según el tamaño estándar de los hogares catalanes. Las crisis económicas se asocian históricamente a crisis en relación con la vivienda, pero la exclusión residencial se ha convertido en un problema social de primer orden y de dimensiones desconocidas en la historia reciente, al menos con esta magnitud, tan solo comparable a las condiciones residenciales precarias resultantes de la ola migratoria del período de 1950 a 1975, concentrada sobre todo en Barcelona, el área metropolitana y las grandes ciudades.

Trece años después del estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis, la emergencia con relación a la vivienda, que ha tomado rasgos estructurales de crisis profunda, se ha agravado mucho más aún, de forma sobrevenida, a causa de la pandemia, y por ello es necesario intervenir con determinación. Las consecuencias económicas y sociales de la pandemia sobre el derecho a la vivienda –y, concretamente, los procesos de pérdida de la vivienda– hacen aún más perentorio actuar. Así, por ejemplo, como consecuencia del estado de alarma, en 2020 se ejecutaron 6.709 lanzamientos menos que en 2019, los cuales son susceptibles de ser ejecutados y, si no se detienen con medidas extraordinarias, pueden provocar el mayor pico de desahucios desde 2008, ya que podrían producirse aproximadamente 19.000 desahucios anuales.

II

La Generalidad de Cataluña, haciendo uso de la competencia exclusiva que le atribuye el artículo 137.1 del Estatuto de autonomía de Cataluña en materia de vivienda, aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Esta ley constituye el eje vertebrador de las políticas públicas en materia de vivienda. La posterior actividad legislativa y reglamentaria se ha orientado a poner en marcha instrumentos ya establecidos por esta ley y a regular nuevas herramientas jurídicas para dar una respuesta adecuada a los nuevos requerimientos derivados de los cambios producidos en materia de acceso a la vivienda, provocados fundamentalmente por el impacto de la crisis económica iniciada poco después de la entrada en vigor de dicha ley. Por ello, esta actividad normativa se ha centrado muy especialmente en la atención de las personas en situación de riesgo de exclusión residencial y de emergencia social en esta materia.

Su principal exponente es 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, en especial por las medidas para detener los desalojos de personas en situación de exclusión residencial y dotar de seguridad en la permanencia en el hogar de las unidades

familiares que han afrontado situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda habitual mediante alquileres sociales, ya sea con arrendamientos a precios tasados por parte de grandes tenedores o con realojos por parte de las administraciones públicas. Esta norma, surgida de una iniciativa legislativa popular y aprobada por unanimidad en el Parlamento de Cataluña, fue ampliada a los cuatro años de haber entrado en vigor mediante el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, para adaptarla a nuevos supuestos de pérdida de la vivienda habitual. Sin embargo, ha tenido una trayectoria compleja, derivada de la impugnación ante el Tribunal Constitucional, que ha obstaculizado su plena aplicación. Una impugnación que afecta a la renovación de los alquileres sociales que se extinguen y a los alquileres sociales obligatorios para grandes tenedores por extinciones de contrato de arrendamiento y, en algunos casos, de ocupaciones de viviendas de entidades financieras o similares, introducidos por el citado decreto ley y, en todos los casos, aplicados sobre vivienda habitual, unidades familiares en situación de exclusión residencial y viviendas de grandes tenedores o entidades financieras. En cualquier caso, se trata de medidas ampliamente reclamadas y reconocidas por los profesionales, por la ciudadanía y por las administraciones públicas, especialmente los ayuntamientos.

Pese a las medidas legales adoptadas, el acceso a una vivienda digna y adecuada para una parte significativa de la población sigue siendo extremadamente dificultoso, sobre todo después de los impactos –aún desconocidos– de la pandemia. A esta incertidumbre, se añade la de la evolución de la coyuntura económica. En efecto, según el criterio del legislador, expresado en el preámbulo del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, «los instrumentos ordinarios que ofrece la legislación en materia de vivienda y también de urbanismo se muestran insuficientes para resolver la situación extrema que se sufre actualmente en este ámbito. Estos instrumentos deben reforzarse, redefinirse o ampliarse de forma urgente para encararla con diversos elementos que permitan, en conjunto, incrementar de forma efectiva la oferta general de viviendas a precios moderados y, en especial, de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, así como facilitar su acceso a la población con recursos económicos insuficientes».

En este sentido, hay muy poca promoción de vivienda protegida existente desde el año 2007, tanto de promotores públicos como de promotores privados, y la poca promoción de vivienda protegida contrasta con una demanda muy elevada: el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial (RSHPO), de la Generalidad y de Barcelona, recibe un incremento constante de solicitantes; así, en junio de 2021 el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial de Cataluña aumentó hasta 59.854 inscritos.

Asimismo, y más allá de la promoción de viviendas de protección pública, disminuyen las posibilidades de las administraciones de ampliar el parque público de viviendas; por ejemplo, mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, regulado por 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. Lo corrobora el análisis de los datos del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, que, en tan solo cuatro años, ha pasado de casi 50.000 viviendas registradas a 30.719 en el mes de junio de 2021. A pesar de que el parque de vivienda destinado a políticas sociales se ha incrementado ligeramente en los últimos años, el conjunto se sitúa en torno al 2% del parque de vivienda existente en Cataluña y, por tanto, lejos de la media de los principales países de la Unión Europea. El déficit acumulado de vivienda disponible con un precio asequible justifica la necesidad de adoptar sin demora medidas de choque inmediatas para afrontar la pérdida de la vivienda.

La saturación de la Mesa de Emergencias de Cataluña y de las mesas locales de valoración de situaciones de emergencia económica y social, así como los largos períodos de espera para las adjudicaciones o los realojos temporales, constituyen un indicador esencial de la necesidad de recuperar las medidas legales para detener los desahucios y estabilizar la situación de la población en exclusión residencial mediante

alquileres sociales. En el momento de la aprobación de la presente ley había cientos de adjudicaciones pendientes de las mesas de emergencia en toda Cataluña. Según los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, más de tres mil unidades familiares no pudieron firmar sus correspondientes alquileres sociales a causa de los efectos de la Sentencia 16/2021 del Tribunal Constitucional en respuesta a la impugnación del Decreto ley 17/2019 promovida por ochenta y seis diputados del Grupo Parlamentario Popular en 2019. Estas unidades familiares se ven abocadas a procesos de desalojo, a los que está previsto que se sumen los procesos que se detuvieron con el estado de alarma.

Por otra parte, desde una óptica retrospectiva y a la vista de la situación actual, los presupuestos públicos destinados a las políticas de vivienda son insuficientes. Según Eurostat, en 2018 los estados miembros de la Unión Europea gastaron, por una parte, 78.333.000 euros del gasto de las administraciones públicas en vivienda y servicios comunitarios (el equivalente al 0,6% del producto interior bruto de la Unión Europea) y, por otra parte, casi 47.048.000 euros en gastos de protección social relacionados con la vivienda (el equivalente al 0,3% del producto interior bruto); en total, se destinó a las políticas de vivienda un 0,9% del producto interior bruto de la Unión Europea. Francia encabezaba el porcentaje sobre el producto interior bruto de gasto público en esta materia, con un 2%; en la cola estaban España, Italia, Malta y Eslovaquia, con un 0,5%, y Austria, Eslovenia, Estonia, Grecia y Suiza, con valores del 0,4% al 0,2%. Francia, por tanto, destinaba a este concepto cuatro veces más que España y diez veces más que Grecia. Asimismo, el gasto público total en la Unión Europea tras la crisis de 2008 ha crecido de 98,4 euros por habitante en 2008 a 115 euros por habitante en 2018, mientras que en el Estado español se ha reducido de 45,3 a 27,3 euros por habitante. Existe un amplio consenso sobre la necesidad de invertir esta tendencia a medio y largo plazo, pero este objetivo requiere tiempo y no permite responder a la emergencia actual.

Paralelamente, las administraciones locales, más cercanas a las problemáticas emergentes de la ciudadanía, han desarrollado nuevos servicios, oficinas y dispositivos municipales para prevenir o detener los desahucios. Sin embargo, debido a las dimensiones de la problemática, constantemente están desbordadas e infradotadas de herramientas y recursos para afrontar la crisis relativa a la vivienda y para revertir la exclusión residencial.

En cuanto a las dinámicas generales del mercado de la vivienda, por efecto de la crisis económica y de sus crudas consecuencias, se constata una caída del número de créditos hipotecarios y, por consiguiente, del acceso a la vivienda mediante el endeudamiento y en régimen de propiedad. En este contexto, el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, o cualquier otra forma equivalente de cesión del uso, adquiere mayor relevancia en una situación desfavorable, en la que el precio del alquiler es elevado y sigue creciendo. Sobre esta cuestión, el legislador ha planteado también en otras normativas la necesidad de aplicar medidas inmediatas para moderar estos precios con el aumento general de la oferta asequible o con la contención de rentas.

El Plan territorial debe ser la hoja de ruta que inspire las políticas de vivienda en Cataluña de los próximos quince años desde la aprobación de esta ley, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda a las nuevas generaciones de jóvenes y en los nuevos hogares que se formen. Por ello, propone sentar las bases para cumplir tres objetivos ambiciosos: incrementar hasta el 15% el parque de vivienda social en ciento cincuenta y dos municipios con una fuerte demanda residencial, donde vive cerca del 80% de la población de Cataluña; ayudar a las personas y familias potencialmente excluidas del mercado de la vivienda a acceder a ella en unas condiciones asumibles; y destinar a alquiler social el 5% de las viviendas de primera residencia de todo el país, para acercar Cataluña a las medias de países europeos similares en población y potencial económico. Sin embargo, se trata de un instrumento de planificación de las políticas públicas con un efecto a largo plazo y, por tanto, no resuelve la emersión de los procesos de pérdida de vivienda que necesitan ser resueltos con inmediatez y con medidas excepcionales.

Junto a la nueva normativa para atender a la exclusión residencial, las administraciones de Cataluña han desarrollado una serie de políticas públicas para apaciguar los efectos de la crisis de la vivienda e intentar remontar las necesidades coyunturales y las carencias estructurales del modelo de vivienda propia, muy distante de los sistemas de protección que ofrecen los modelos más avanzados en el ámbito europeo. Al mismo tiempo, a la crisis de la vivienda presente en Cataluña hace más de una década, se suman los efectos de la recesión y los impactos de la pandemia, que deben prevenirse con políticas públicas para superar la crisis de la vivienda.

III

La falta de satisfacción de necesidades de vivienda y energéticas básicas contradice numerosos compromisos internacionales.

En congruencia con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda, así como a una mejora constante de sus condiciones de vida.

El derecho a la vivienda comprende, de acuerdo con la observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas en el PIDESC, el acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable y energía para la cocina, la calefacción y la luz; de acuerdo con la observación general número 15, el derecho al agua y al saneamiento, y de acuerdo con la observación general número 7, la protección contra los desalojos forzosos y la obligación de los poderes públicos de garantizar el realojamiento adecuado de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, encargado de velar por la salvaguarda de los derechos reconocidos en el PIDESC, ha emitido una serie de dictámenes mediante los cuales insta al Estado español y a todos sus poderes y administraciones a garantizar derecho a la vivienda, y condena específicamente los desalojos sin alternativa de colectivos vulnerables. Destacan los dictámenes E/C12/61/D/5/2015 y E/C12/66/D/37/2018.

Estos derechos específicos generan distintos tipos de obligaciones para las administraciones públicas. En este sentido, la observación general número 3 determina que las administraciones deben realizar todos los esfuerzos, hasta el máximo de recursos disponibles, para garantizar estos derechos, priorizando a los colectivos más vulnerables, no solamente ante la Administración, sino también frente a los abusos que puedan cometer particulares.

Muchos de estos derechos y obligaciones están amparados también por la Constitución española y por el Estatuto de autonomía de Cataluña.

El artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, y lo vincula a la obligación de los poderes públicos de impedir la especulación; el artículo 33 impone a los poderes públicos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial, y el artículo 128 subordina toda la riqueza, con independencia de su titularidad, al interés general. Esta obligación es especialmente relevante en el caso de las entidades financieras y las empresas que prestan servicios económicos de interés general, sobre todo si han sido beneficiarias de ayudas y subvenciones de carácter público.

Asimismo, el artículo 5 del Estatuto de autonomía establece que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y malos tratos, como las que, en la práctica, conllevan la falta de una vivienda digna, sobreendeudamiento o la imposibilidad del acceso a suministros básicos de agua, luz y gas; el artículo 30 determina que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a los servicios de interés general, y, en los mismos términos que el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 obliga a los poderes

públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda; el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en esta materia y el artículo 123 le atribuye la competencia exclusiva en materia de consumo. Estas competencias hacen posible que Cataluña pueda delimitar el derecho a la propiedad, tal como establece el artículo 33 de la Constitución, para dar cumplimiento a la función social que de ella se deriva, mediante el desarrollo legislativo.

En el marco de la legislación catalana, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluyendo las viviendas vacías, son objeto de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El artículo 4 de esta ley establece que el conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

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, origina la figura del alquiler social obligatorio para familias en situación de riesgo de exclusión residencial en los casos de viviendas que son propiedad de grandes tenedores.

El Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, amplía los supuestos de acceso a esta figura del alquiler social, incluyendo expiraciones del plazo contractual en los casos de arrendamiento y algunas situaciones de ocupación sin título habilitante y la renovación de los alquileres sociales que llegan al final del plazo marcado. La presente ley recupera los artículos anulados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021 e introduce algunas mejoras técnicas orientadas a agilizar la solicitud y la gestión de los alquileres sociales obligatorios. Las medidas legales que ha adoptado el legislador en el ámbito de Cataluña y del Estado con el fin de evitar la pérdida de la vivienda habitual a consecuencia de la pandemia son totalmente excepcionales.

Seis años después de la aprobación por unanimidad de la Ley 24/2015, es necesario responder a este contexto y actualizar la norma mediante un nuevo acuerdo parlamentario, social y municipal que proteja a los colectivos más vulnerables de la sociedad.

Las prescripciones de esta ley emanan, a su vez, de varios mandatos del Parlamento de Cataluña, como la Moción 4/XII, sobre políticas de vivienda, aprobada por el Pleno del Parlamento el 5 de julio de 2018; la Resolución 92/XII, sobre la priorización de la agenda social y la recuperación de la convivencia, aprobada por el Pleno del Parlamento el 11 de octubre de 2018; la Moción 13/XII, sobre la pobreza infantil, aprobada por el Pleno del Parlamento el 25 de octubre de 2018, o la Resolución 133/XII, sobre la ocupación de viviendas, aprobada por la Comisión de Territorio del Parlamento de Cataluña el 31 de octubre de 2018.

La presente ley afronta los retos inmediatos, que no admiten demora, atendiendo a la gravedad de la situación descrita, mediante medidas de refuerzo urgentes para evitar la inminente pérdida de la vivienda habitual de miles de familias en Cataluña, fundamentalmente, mediante alquileres sociales.

IV

La presente ley se estructura en quince artículos –distribuidos en tres capítulos–, una disposición adicional, una disposición transitoria y una disposición final. Las medidas de ampliación en materia de vivienda requieren la modificación de algunas disposiciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; de 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, y de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

El capítulo I modifica algunos preceptos de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en cuanto a las medidas ante la desocupación permanente de viviendas, para regular esta situación constitutiva de un incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda. En este sentido, ajusta los supuestos de vivienda vacía y regula las competencias para declarar la utilización o situación anómala de las viviendas y para requerir a las personas responsables para que adopten las medidas necesarias para corregirlas y ordenar su ejecución forzosa en caso de incumplimiento del requerimiento y, en su caso, para sancionar la utilización o la situación anómala si es constitutiva de una infracción administrativa en la materia.

El capítulo II, mediante la modificación de 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, pasa a considerar grandes tenedores de vivienda a las personas jurídicas que tienen la titularidad de más de diez viviendas, a diferencia de las más de quince viviendas establecidas hasta ahora; de este modo, la norma se adapta a las medidas aprobadas en el ámbito estatal. También extiende el plazo del mecanismo de la cesión obligatoria regulado por el artículo 7 de la Ley para adaptarlo a la legislación sobre arrendamientos urbanos.

Asimismo, establece que los contratos de alquiler social deben renovarse obligatoriamente si, una vez finalizada su duración máxima, los ocupantes de la vivienda todavía se encuentran dentro de los parámetros legales de exclusión residencial.

Por otra parte, se hace extensiva la obligación de realizar una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial con relación a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y otras demandas de desahucio por vencimiento de la duración máxima del título que legitima la ocupación o por la falta de dicho título en determinadas circunstancias. Por último, se amplía la duración mínima de los contratos de alquiler social.

Finalmente, tras la experiencia de los servicios municipales en la gestión de las solicitudes de alquiler social obligatorio de los ciudadanos beneficiados por la norma desde que entró en vigor hasta el momento de la aprobación de la presente ley, se incluyen tres nuevos elementos orientados a garantizar el acceso de las personas beneficiadas por la norma al derecho a un alquiler social y facilitar la gestión y tramitación de las solicitudes de alquiler social.

El capítulo III modifica la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, con el objetivo de alcanzar una mayor eficacia en la expropiación temporal de viviendas vacías por causa de interés social.

CAPÍTULO I

Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Artículo 1. *Modificación del artículo 5 de la Ley 18/2007.*

1. Se modifica la letra b del apartado 2 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada durante un período de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante ni la transmisión de su titularidad a favor de una persona jurídica alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.»

2. Se modifica la letra d del apartado 2 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«d) No se destine a residencia habitual y permanente de personas, si es una vivienda de protección oficial o una vivienda reservada para el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia.»

3. Se modifica la letra f del apartado 2 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«f) Se incumpla la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial en los términos que establece 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.»

4. Se añade un apartado, el 2 bis, al artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«2 bis. Los supuestos a los que se refieren las letras b y d del apartado 2 constituyen un incumplimiento del deber de los propietarios de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística.»

5. Se añade un apartado, el 3 bis, al artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«3 bis. Las administraciones competentes en materia de vivienda pueden declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas en caso de que los propietarios hayan sido requeridos para adoptar las medidas necesarias para cumplir la función social de la propiedad y hayan incumplido el requerimiento en el plazo establecido. La declaración del incumplimiento de la función social puede comportar la adopción de las medidas de ejecución forzosa que determina la legislación en materia de vivienda y, en los supuestos del apartado 2 bis, las establecidas por la legislación en materia de suelo, incluida la expropiación forzosa en los casos establecidos por ley.»

Artículo 2. *Modificación del artículo 41 de la Ley 18/2007.*

Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 41 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«a) La desocupación permanente e injustificada a la que se refiere el artículo 5.2.b. Se asimila a esta utilización anómala la de los edificios inacabados que estén destinados a vivienda, con más del 80% de sus obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de dos años desde la finalización del plazo para terminarlos.»

Artículo 3. *Modificación del artículo 42 de la Ley 18/2007.*

Se añaden dos apartados, el 6 y el 7, al artículo 42 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«6. En el caso de viviendas de titularidad de personas jurídicas privadas, si la Administración requiere a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para ocupar legal y efectivamente una o varias viviendas para que constituyan la residencia de personas, debe advertirle en la misma resolución de que, si la vivienda no se ocupa legal y efectivamente en el plazo que establezca, se podrá exigir la ejecución forzosa de las medidas requeridas mediante la imposición de una multa coercitiva. En la situación asimilada relativa a los edificios

de viviendas inacabadas, el mencionado requerimiento debe incluir las medidas necesarias para terminar previamente las obras de edificación.

7. En los supuestos establecidos legalmente, la advertencia a la que se refiere el apartado 6 debe incluir la posibilidad de declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad al efecto de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.»

Artículo 4. Modificación del artículo 113 de la Ley 18/2007.

Se añade un apartado, el 2 bis, al artículo 113 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«2 bis. La multa coercitiva a la que se refiere el artículo 42.6 tiene un importe de mil euros por cada vivienda por lapsos de tiempo de un mes mientras permanezcan desocupados, con un importe máximo total del 50% del precio estimado de la vivienda.»

Artículo 5. Modificación del artículo 123 de la Ley 18/2007.

Se modifica la letra h del apartado 1 del artículo 123 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«h) Incumplir un requerimiento para que se ocupe legal y efectivamente una vivienda para que constituya la residencia de personas.»

Artículo 6. Modificación del artículo 124 de la Ley 18/2007.

1. Se modifica la letra f del apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

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

2. Se modifica la letra j del apartado 2 del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«j) Incumplir, en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social, los requisitos legales vigentes en el momento que corresponda formalizarla.»

Artículo 7. Modificación del artículo 126 de la Ley 18/2007.

Se añade un apartado, el 5, al artículo 126 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«5. En caso de transmisión de la vivienda, si el nuevo propietario es una persona jurídica, este se subroga en la posición del anterior al efecto de asumir las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad, con independencia de cuándo se inició la desocupación.»

Artículo 8. Adición de una disposición adicional a la Ley 18/2007.

Se añade una disposición adicional, la vigésima séptima, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«Vigésima séptima. Registro de grandes tenedores de vivienda.

1. Se crea el Registro de grandes tenedores de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de 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.

2. La inscripción en el Registro debe realizarse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley o desde el cumplimiento de los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro.

3. Los grandes tenedores que sean personas jurídicas deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de las que son titulares.

4. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.»

CAPÍTULO II

Modificación de 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

Artículo 9. Modificación del artículo 5 de la Ley 24/2015.

1. Se modifica el apartado 4 del artículo 5 de 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, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Las personas obligadas a ofrecer una propuesta de alquiler social deben notificar al ayuntamiento del municipio donde está ubicada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la comunicación que efectúen a los afectados con relación a su derecho a un alquiler social obligatorio, así como la oferta concreta a la que se refieren los apartados 1 y 2, en el plazo de tres días hábiles desde que la hayan efectuado.»

2. Se modifica la letra b del apartado 9 del artículo 5 de 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, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

1.º Los promotores sociales a los que se refieren las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

3.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

9 bis. A los efectos de la presente ley, se entiende por grupo de empresas lo que determina el artículo 42.1 del Código de comercio, aprobado por el Real decreto de 22 de agosto de 1885.»

Artículo 10. *Modificación del artículo 7 de la Ley 24/2015.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 7 de 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, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de siete años, para incorporarlas al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo que establece la ley que regula este impuesto.

b) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en el que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por esta ley sin solución en lo que respecta a la vivienda.

c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, el cual advierte de que, si el propietario no acredita la ocupación de la vivienda en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la cesión obligatoria en los términos establecidos por este artículo.»

Artículo 11. *Adición del artículo 10 a la Ley 24/2015.*

Se añade un artículo, el 10, a 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, con el siguiente texto:

«Artículo 10. *Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.*

Las personas o unidades familiares afectadas por contratos de alquiler social que llegan al final del plazo fijado tienen derecho a formalizar un nuevo contrato, por una única vez y de acuerdo con las condiciones que determina la presente ley, siempre que acrediten que siguen cumpliendo los requisitos de exclusión residencial establecidos por el artículo 5.7. A tal efecto, el titular de la vivienda debe requerir a los afectados, al menos cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato, para que presenten la documentación acreditativa.»

Artículo 12. *Adición de una disposición adicional a la Ley 24/2015.*

Se añade una disposición adicional, la primera, a 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, con el siguiente texto:

«Primera. Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.

1. La obligación establecida por el artículo 5.2 de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales se hace extensiva, en los mismos términos, a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un período de cinco años en caso de que el gran tenedor sea una persona física; de siete años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el

artículo 5.9.b y d, y de doce años en caso de que el gran tenedor sea una persona jurídica de acuerdo con el artículo 5.9.a y c. En todos los casos, estos períodos son contados a partir de la entrada en vigor de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.

c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1.º Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante o sea susceptible de estar inscrita en él.»

2.º Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes del 1 de junio de 2021.

3.º Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de exclusión residencial por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.

2. Los procedimientos iniciados en los que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social deben interrumpirse para que la oferta pueda formularse y acreditarse. Una vez se hayan efectuado alegaciones o haya transcurrido el plazo concedido, si no se ha acreditado el ofrecimiento del alquiler social obligatorio o si existe discusión entre las partes sobre si la oferta cumple, o no, los requisitos legales, el juzgado debe dar traslado de la situación a la administración competente en materia de alquiler social obligatorio, y el procedimiento debe continuar de acuerdo con los trámites correspondientes. La información que debe remitirse es toda la relevante en caso de que el juzgado tenga el consentimiento de la parte demandada; en caso de que no la tenga, debe limitarse a la identidad del gran tenedor, la identificación del inmueble y si la situación es de falta de acreditación del ofrecimiento o de discusión sobre si se cumplen o no los requisitos legales.

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica.»

Artículo 13. *Adición de una disposición adicional a la Ley 24/2015.*

Se añade una disposición adicional, la cuarta, a 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, con el siguiente texto:

«Disposición adicional cuarta. Medidas de fomento y concertación de alquiler social.

1. La Generalidad debe arbitrar vías positivas de fomento y concertación con los grandes tenedores de las viviendas en las que vivan unidades familiares en riesgo de exclusión residencial para evitar que estas unidades familiares pierdan su vivienda habitual.

2. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. b y d que estén obligados a ofrecer el alquiler social de una vivienda de su propiedad pueden solicitar que la vivienda sea arrendada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en los siguientes términos:

a) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe arrendar la vivienda por el período que resulte de la aplicación de la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos, en función del carácter de persona física o jurídica del propietario de la vivienda.

b) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe satisfacer al gran tenedor, en concepto de renta, el equivalente al módulo de las viviendas de protección oficial, teniendo en cuenta que hasta que no se apruebe la orden a la que se refiere el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, debe aplicarse la renta correspondiente a las viviendas de protección oficial de régimen especial. En caso de que este importe sea superior al resultante de aplicar el índice medio de referencia, para el cálculo de la renta debe utilizarse este nuevo valor.

3. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9.b no pueden solicitar que sus viviendas sean arrendadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña si forman parte de un grupo de empresas o tienen vínculos de subordinación o coordinación con los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. a y c.

4. En caso de que un gran tenedor solicite el arrendamiento de la vivienda de acuerdo con lo establecido por esta disposición adicional, mantiene la obligación de renovar el contrato de acuerdo con lo que determina el artículo 10. Una vez finalizado el contrato con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, el gran tenedor podrá optar entre formalizar un nuevo contrato de alquiler social por cuenta propia o solicitar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña que lo formalice en las condiciones establecidas por esta disposición adicional.

5. Las solicitudes de arrendamiento de viviendas a la Agencia de la Vivienda de Cataluña a las que se refiere esta disposición adicional deben presentarse antes de la interposición de la demanda judicial correspondiente, salvo en el supuesto al que se refiere la disposición transitoria de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, en cuyo caso se puede solicitar el arrendamiento a pesar de que el procedimiento judicial esté en trámite. El gran tenedor, mediante declaración responsable, debe comprometerse a solicitar la suspensión del procedimiento judicial cuando la Agencia Catalana de la Vivienda le reconozca el arrendamiento regulado por esta disposición.

6. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede denegar las solicitudes de arrendamiento de viviendas realizadas con anterioridad a la interposición de las demandas judiciales en caso de que considere que la situación de impagos puede resolverse con el otorgamiento de las ayudas al inquilino que tenga establecidos.

7. Las solicitudes de alquiler a la Agencia de la Vivienda de Cataluña reguladas por el apartado 2 pueden referirse tanto a viviendas que queden sujetas a alquiler social obligatorio a partir de la entrada en vigor de esta disposición adicional, como a viviendas que ya tengan contratos de alquiler social obligatorio en vigor. En este último caso, la formalización del contrato entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el gran tenedor requiere el consentimiento de la parte arrendataria.

8. Si la Agencia de la Vivienda de Cataluña estima la solicitud de arrendamiento regulada por esta disposición y el propietario de la vivienda no firma el contrato en el plazo de dos meses desde el momento en que le haya sido notificado, se inicia de oficio el procedimiento sancionador por incumplimiento de la realización de la oferta de alquiler social contenida en el artículo 5.»

Artículo 14. *Adición de una disposición transitoria a la Ley 24/2015.*

Se añade una disposición transitoria, la cuarta, a 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, con el siguiente texto:

«Cuarta. Acreditación de la situación de riesgo de exclusión residencial para formalizar los contratos de alquiler social obligatorio.

1. Mientras no se regule por reglamento la forma de acreditar la situación de riesgo de exclusión residencial, los afectados deben presentar a las personas obligadas a formular la oferta de alquiler social la documentación acreditativa de su identidad, sus ingresos, la falta de alternativa de vivienda propia y su situación de empadronamiento efectivo en la vivienda.

2. La documentación acreditativa de la situación de riesgo de exclusión residencial puede ser entregada, en nombre de los afectados, por los servicios que las administraciones públicas hayan habilitado al efecto, tales como el Servicio Ofideute de la Generalidad.

3. Mientras esta ley no se desarrolle por reglamento, las personas obligadas a ofrecer un alquiler social a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial disponen de un mes para presentarles la oferta, a contar desde el momento en que hayan recibido la documentación acreditativa a la que se refiere el apartado 1. Si, una vez aceptada la oferta de alquiler social, el contrato de alquiler no puede formalizarse hasta la obtención de la cédula de habitabilidad, la oferta sigue vigente hasta la concesión de la cédula.»

CAPÍTULO III

Modificación de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial

Artículo 15. *Modificación del artículo 15 de la Ley 4/2016.*

Se modifican los apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Puede aplicarse la expropiación forzosa por causa de interés social a efectos de dotar a las administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles de alquiler para atender con carácter preferente las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en esta situación. Con este fin, es causa de interés social el incumplimiento de la función social de la propiedad, relativa a la ocupación legal y efectiva de la vivienda para que constituya la residencia de las personas. Si la expropiación forzosa es solo del uso de la vivienda, la duración debe ser por un período de siete años como máximo.

2. Para aplicar la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad a la que se refiere el apartado 1, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que los inmuebles estén ubicados en las áreas indicadas por el artículo 12.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o en los municipios que el Gobierno declare por decreto, atendiendo a las necesidades de vivienda y el parque de viviendas disponibles. Para determinar estos municipios, debe darse audiencia a las entidades locales afectadas y tener en cuenta la participación del Consejo de Gobiernos Locales o de las organizaciones asociativas de los entes locales más representativas.

b) Que las viviendas estén inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, o sean susceptibles de estar inscritas, o pertenezcan a personas jurídicas que las hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro en primera o posteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

3. En el supuesto al que se refiere el apartado 1, son administraciones expropiantes los municipios y el departamento competente en materia de vivienda. Pueden ser beneficiarias las entidades de derecho público que gestionen el parque social de viviendas y las entidades privadas sin ánimo de lucro que, de acuerdo con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, gestionen viviendas de inserción o tengan la condición de promotor social de viviendas. Las administraciones expropiantes o, en su caso, las beneficiarias quedan obligadas a cumplir la función social de las viviendas adquiridas en el plazo de un mes a partir del momento en que se encuentren en condiciones de uso efectivo y adecuado.

4. Es requisito para iniciar el procedimiento de expropiación al que se refiere el apartado 2 requerir previamente al titular de la vivienda afectada para que cumpla la obligación de que sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, con la advertencia de que, si no acredita su ocupación en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la expropiación y de que, de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley del suelo y de rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reduce en un 50% de su valor, cuya diferencia corresponde a la Administración expropiante. La Administración y la persona titular de la vivienda pueden convenir la adquisición de la vivienda o de su uso temporal libremente y por mutuo acuerdo para destinarla al alquiler social en el plazo de tres meses, en cuyo supuesto concluye el procedimiento de expropiación que se hubiera iniciado y la cesión se convierte en amistosa.

5. Atendiendo a la necesidad urgente a satisfacer, la resolución de inicio del expediente de expropiación forzosa lleva implícita la declaración de urgente ocupación, a los efectos de lo establecido por el artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa.

6. Para determinar el justiprecio mediante el acuerdo de las partes, deben tenerse en cuenta los criterios de alquiler social establecidos por el artículo 5.7 de la Ley 24/2015. Si no hay acuerdo, el justiprecio debe ser fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con su normativa reguladora. En la determinación del justiprecio debe tenerse en cuenta el coste de la adecuación de la vivienda para conservarla en las condiciones exigibles, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007.»

Disposición adicional. *Decreto legislativo en materia de derecho a la vivienda.*

El Gobierno, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, debe elaborar un texto refundido de toda la normativa en materia del derecho a la vivienda.

Disposición transitoria. *Obligaciones de ofrecer y de renovar un alquiler social.*

Las obligaciones de ofrecer y renovar un alquiler social al que se refieren la disposición adicional primera y el artículo 10 de 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, son aplicables también en caso de que los correspondientes procedimientos

judiciales se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley y todavía estén en tramitación.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.»

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalitat, 3 de marzo de 2022.—El Presidente de la Generalitat de Catalunya, Pere Aragonès i Garcia.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número número 8620, de 7 de marzo de 2022)