

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

LLEI 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

El president de la Generalitat de Catalunya

Els articles 65 i 67 de l'Estatut preveuen que les lleis de Catalunya són promulgades, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat. D'acord amb l'anterior promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

I

Catalunya és una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008. Segons les dades de l'Enquesta de població activa de l'Institut d'Estadística de Catalunya corresponent al segon trimestre del 2021, en aquest període la taxa d'atur era del 12,3%, amb 477.100 persones desocupades, un 70% de les quals no rebia cap subsidi ni prestació, i més de 144.600 llars tenien tots els membres a l'atur. L'any 2020, un 34% de l'atur havia estat entre la població de setze a vint-i-quatre anys i 97.100 llars no percebien cap ingrés.

Aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. Les estadístiques oficials des del 2008 amb relació als efectes de la crisi econòmica sobre el poder judicial del Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de llançaments derivats d'execucions hipotecàries entre el 2008 i el 2012 –als quals es va sumar el sobreendeutament–, va emergir una nova onada de llançaments d'arrendataris impulsada per les reformes legislatives dutes a terme entre els anys 2009 i 2013 –principalment, l'acceleració del procediment judicial i la reducció de la durada dels contractes–, la qual cosa va desembocar en un pic de desallotjaments a l'entorn del 2013. La quantitat total de desallotjaments en el període del 2013 al 2019 va ésser molt superior a la del període del 2008 al 2013, i des d'aleshores s'ha mantingut alta, sostinguda, entre altres factors, per la pujada del preu dels lloguers, l'increment de l'accés als arrendaments de les unitats familiars hipotecades després d'ésser desallotjades i l'augment de casos de persones expulsades durant les primeres onades que, davant la manca d'alternatives públiques, van accedir sense títol als habitatges buits acumulats per les entitats financeres com a resultat dels milers de llançaments executats. Els llançaments van augmentar un 308% –de 3.926 l'any 2008, a 16.008 el 2013–, i en el període del 2013 al 2019 la quantitat total de llançaments va ésser molt superior a la del període del 2008 al 2012, i la quantitat anual es va mantenir sempre per sobre dels 12.000.

Paral·lelament, segons les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat i d'acord amb l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'Institut Català del Sòl, l'augment del preu del lloguer ha estat constant i molt notable: del 2008 al 2020 va augmentar un 8,3% i els darrers set anys d'aquest període va augmentar un 35,5%, de manera que el segon trimestre del 2021 el lloguer mitjà era de 713,15 euros a Catalunya –812,94 euros en l'àmbit metropolità de Barcelona i 903,28 euros a la ciutat de Barcelona–. L'any 2019 el 68% dels llançaments van ésser derivats de l'impagament de lloguers i el 21% d'hipoteques; no hi ha dades oficials sobre la pèrdua de l'habitatge habitual al qual s'ha accedit sense títol, amb la precarietat i la inseguretat que això comporta. En el període analitzat, les unitats familiars de Catalunya que ingressaven quantitats menors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència a Catalunya (1.747,4 euros) –que és la quantitat fixada com a límit legal per sota del qual una unitat familiar es troba en exclusió residencial– havien

CVE-DOGC-A-22063018-2022

de destinar un 42% dels ingressos a pagar el lloguer mitjà del 2020, mentre que les que disposaven, per exemple, d'un salari i mig referenciat al salari mínim interprofessional del 2020 (1.425 euros) havien de fer un sobreesforç, ja que hi havien de destinar un 51,5% dels ingressos, en contra de les recomanacions internacionals i de l'article 8 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de Catalunya.

El manteniment d'aquesta situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la insuficiència de l'acompanyament públic en forma d'ajuts o d'habitatge social destinat a les persones afectades contrasten amb els beneficis que, encara en el moment de l'aprovació d'aquesta llei, declaraven les entitats financeres i amb les xifres del rescat bancari. Segons el Tribunal de Comptes, el 31 de desembre de 2018 l'import dels recursos compromesos en la reestructuració bancària entre el 2009 i el 2018 era de 122.754.000 euros, i el cost es calculava en 66.577.000 euros. L'informe «Emergència habitacional en el Estado español», publicat el 2013 per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i l'Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (DESC), feia palès que algunes de les entitats financeres que més deutes hipotecaris executaven eren precisament les que havien concentrat la major part d'ajuts públics, i aquesta tendència es va mantenir els anys posteriors. Alhora, els fons d'inversió o grans tenidors que havien adquirit el patrimoni immobiliari de les entitats financeres rescatades tenien un protagonisme molt significatiu en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual. Segons el Ministeri de Foment, el 31 de desembre de 2019 a Catalunya es mantenien buits 75.685 pisos nous per estrenar, una quantitat només superada per la Comunitat Valenciana, i que representava un 16,56% de l'estoc total d'habitatges nous sense vendre a tot l'Estat. L'any 2020 el Departament de Territori i Sostenibilitat xifrava en 27.558 els habitatges de Catalunya en mans de grans tenidors –persones físiques titulars de més de quinze habitatges o persones jurídiques titulars de més de deu habitatges– que feia més de dos anys que estaven desocupats.

Per altra banda, la pandèmia de Covid-19 ha impactat la situació d'exclusió residencial a Catalunya i és previsible que l'afecti en el futur. Tot i que l'impacte principal de la Covid-19 ha estat sobre la salut, la necessitat de restringir l'activitat per a aturar els contagis ha derivat en impactes molt importants sobre l'economia i la societat. En són exemples la caiguda del producte interior brut, el 2020, de l'11% en l'àmbit estatal i de l'11,4% a Catalunya, o l'afectació de 172.735 treballadors catalans per un expedient de regulació temporal d'ocupació, segons les dades del Ministeri d'Inclusió, Seguretat Social i Migracions, pel tancament del 2020, amb la consegüent atenuació de l'atur derivada d'aquesta mesura de protecció. A Catalunya els acomiadaments van afectar 7.936 persones l'any 2020 i 6.238 treballadors tan sols durant el primer quadrimestre del 2021. Aquesta tendència es pot agreujar amb l'aixecament de les suspensions de contracte o les reduccions de jornada vinculades a causes de força major (sobretot, expedients de regulació temporal d'ocupació).

L'accés i el manteniment de l'habitatge habitual s'han vist afectats notablement pels impactes econòmics de la pandèmia, ja que tenen una connexió directa amb els ingressos de les famílies, afectades per la recessió econòmica i l'atur. Tot i les mesures normatives específiques, en els àmbits de Catalunya i de l'Estat, aprovades per a aturar temporalment la pèrdua de l'habitatge habitual durant la pandèmia, segons el Consell General del Poder Judicial el 2020 es van fer 5.737 llançaments, en plena emergència sanitària, el 73% dels quals van ésser per l'impagament de lloguers; el percentatge dels llançaments com a conseqüència d'execucions hipotecàries es va mantenir en un 21%, igual com l'any 2019. Són xifres rellevants, sobretot tenint en compte que el 14 de març, i durant quasi tres mesos, la pràctica dels llançaments va quedar aturada a causa de la suspensió dels terminis processals establerta pel Reial decret 463/2020, del 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada per la Covid-19. El 4 de juny es va reprendre per mitjà del Reial decret 537/2020, del 22 de maig, pel qual es prorroga l'estat d'alarma declarat pel Reial decret 463/2020. En ple estat d'alarma, i en el context de la crida que les autoritats sanitàries feien a la població perquè es confinés, a Catalunya es van practicar 220 llançaments el segon trimestre (de l'abril al juny), 707 el tercer trimestre (del juliol al setembre) i 1.495 el quart trimestre (de l'octubre al desembre).

L'impacte de la pandèmia genera el risc, especialment en l'àmbit de l'habitatge, d'un agreujament no conjuntural de la situació d'emergència, de manera que la crisi precedent s'allargui en el temps i s'arribi a consolidar. A més, paradoxalment, la situació de pandèmia i de confinament ha forçat la població a centrar l'atenció en l'habitatge i les seves condicions, i ha empitjorat la situació de les persones que no disposen d'habitatge i de les que, encara que en disposin, estan en risc de perdre'l per un desallotjament imminent. Segons han afirmat alts responsables de les Nacions Unides, la primera línia d'acció per a garantir els drets fonamentals davant el brot de Covid-19 és la defensa del dret de l'habitatge.

Del 2008 al 2020 s'han practicat, pel cap baix, 135.739 llançaments a Catalunya, la qual cosa equival a 336.633 persones desallotjades en tretze anys –25.895 l'any–, segons la mida estàndard de les llars catalanes. Les crisis econòmiques s'associen històricament a crisis amb relació a l'habitatge, però l'exclusió residencial ha esdevingut un problema social de primer ordre i de dimensions desconegudes en la història recent, almenys amb aquesta magnitud, tan sols comparable a les condicions residencials precàries resultants de l'onada

CVE-DOGC-A-22063018-2022

migratòria del període del 1950 al 1975, concentrada sobretot a Barcelona, l'àrea metropolitana i les grans ciutats.

Al cap de tretze anys d'ençà de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi, l'emergència amb relació a l'habitatge, que ha pres trets estructurals de crisi profunda, s'ha agreujat encara molt més, d'una manera sobrevinguda, a causa de la pandèmia, i per això cal intervenir-hi amb determinació. Les conseqüències econòmiques i socials de la pandèmia sobre el dret a l'habitatge –i, concretament, els processos de pèrdua de l'habitatge– fan encara més peremptori actuar. Així, per exemple, com a conseqüència de l'estat d'alarma, l'any 2020 es van executar 6.709 llançaments menys que el 2019, els quals són susceptibles d'ésser executats i, si no s'aturen amb mesures extraordinàries, poden provocar el major pic de desnonaments des del 2008, ja que es podrien produir aproximadament 19.000 desnonaments anuals.

II

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge. L'activitat legislativa i reglamentària posterior s'ha orientat a posar en marxa instruments ja establerts per aquesta llei i a regular noves eines jurídiques per a donar una resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de l'entrada en vigor de la dita llei. Per això, aquesta activitat normativa s'ha centrat molt especialment en l'atenció de les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

N'és el principal exponent la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en especial per les mesures per a aturar els desallotjaments de persones en situació d'exclusió residencial i dotar de seguretat en la permanència a la llar de les unitats familiars que han afrontat situacions de risc de pèrdua de l'habitatge habitual per mitjà de lloguers socials, ja sigui amb arrendaments a preus taxats per part de grans tenidors o amb realotjaments per part de les administracions públiques. Aquesta norma, sorgida d'una iniciativa legislativa popular i aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, fou ampliada al cap de quatre anys d'haver entrat en vigor per mitjà del Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per a adaptar-la a nous supòsits de pèrdua de l'habitatge habitual. Tanmateix, ha tingut una trajectòria complexa, derivada de la impugnació davant el Tribunal Constitucional, la qual n'ha obstaculitzat l'aplicació plena. Una impugnació que afecta la renovació dels lloguers socials que s'extingeixen i els lloguers socials obligatoris per a grans tenidors per extincions de contracte d'arrendament i, en alguns casos, d'ocupacions d'habitatges d'entitats financeres o similars, introduïts pel decret llei esmentat i, en tots els casos, aplicats sobre habitatge habitual, unitats familiars en situació d'exclusió residencial i habitatges de grans tenidors o entitats financeres. En qualsevol cas, es tracta de mesures àmpliament reclamades i reconegudes pels professionals, per la ciutadania i per les administracions públiques, especialment els ajuntaments.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua essent extremament difícil, sobretot després dels impactes –encara desconeguts– de la pandèmia. A aquesta incertesa, s'hi afegeix la de l'evolució de la conjuntura econòmica. En efecte, segons el criteri del legislador, expressat en el preàmbul del Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, «els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients».

En aquest sentit, hi ha molt poca promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant de promotors públics com de promotors privats, i la poca promoció d'habitatge protegit contrasta amb una demanda molt elevada: el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, rep un increment constant de sol·licitants; així, al mes de juny del 2021 el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya va augmentar fins a 59.854 inscrits.

Alhora, i més enllà de la promoció d'habitatges de protecció pública, disminueixen les possibilitats de les administracions d'ampliar el parc públic d'habitatges; per exemple, per mitjà de l'exercici del dret de tanteig i retracte, regulat pel Decret llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Ho corrobora l'anàlisi de les dades

CVE-DOGC-A-22063018-2022

del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, que, en tan sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a 30.719 al mes de juny del 2021. Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha incrementat lleugerament els darrers anys, el conjunt se situa al voltant del 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. El dèficit acumulat d'habitatge disponible amb un preu assequible justifica la necessitat d'adoptar sense demora mesures de xoc immediates per a afrontar la pèrdua de l'habitatge.

La saturació de la Mesa d'Emergències de Catalunya i de les meses locals de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, i també els llargs períodes d'espera per a les adjudicacions o els reallotjaments temporals, constitueixen un indicador essencial de la necessitat de recuperar les mesures legals per a aturar els desnonaments i estabilitzar la situació de la població en exclusió residencial mitjançant lloguers socials. En el moment de l'aprovació d'aquesta llei hi havia centenars d'adjudicacions pendents de les mesures d'emergència a tot Catalunya. Segons les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, més de tres mil unitats familiars no van poder signar els corresponents lloguers socials a causa dels efectes de la Sentència 16/2021 del Tribunal Constitucional en resposta a la impugnació del Decret Llei 17/2019 promoguda per vuitanta-sis diputats del Grup Parlamentari Popular l'any 2019. Aquestes unitats familiars es veuen abocades a processos de desallotjament, als quals és previst que s'hi sumin els processos que es van aturar amb l'estat d'alarma.

Per una altra banda, des d'una òptica retrospectiva i amb vista de la situació actual, els pressupostos públics destinats a les polítiques d'habitatge són insuficients. Segons Eurostat, l'any 2018 els estats membres de la Unió Europea van gastar, per una banda, 78.333.000 euros de la despesa de les administracions públiques en habitatge i serveis comunitaris (l'equivalent al 0,6% del producte interior brut de la Unió Europea) i, per una altra banda, gairebé 47.048.000 euros en despeses de protecció social relacionades amb l'habitatge (l'equivalent al 0,3% del producte interior brut); en total, doncs, es va destinar a les polítiques d'habitatge un 0,9% del producte interior brut de la Unió Europea. França encapçalava el percentatge sobre el producte interior brut de despesa pública en aquesta matèria, amb un 2%; a la cua hi havia Espanya, Itàlia, Malta i Eslovàquia, amb un 0,5%, i Àustria, Eslovènia, Estònia, Grècia i Suïssa, amb valors del 0,4% al 0,2%. França, per tant, destinava a aquest concepte quatre vegades més que Espanya i deu vegades més que Grècia. Així mateix, la despesa pública total a la Unió Europea després de la crisi del 2008 ha crescut de 98,4 euros per habitant el 2008 a 115 euros per habitant el 2018, mentre que a l'Estat espanyol s'ha reduït de 45,3 a 27,3 euros per habitant. Hi ha un ampli consens sobre la necessitat d'invertir aquesta tendència a mitjà i a llarg termini, però aquest objectiu requereix temps i no permet respondre a l'emergència actual.

Paral·lelament, les administracions locals, més properes a les problemàtiques emergents de la ciutadania, han desenvolupat nous serveis, oficines i dispositius municipals per a prevenir o aturar els desnonaments. No obstant això, a causa de les dimensions de la problemàtica, constantment estan desbordades i infradotades d'eines i recursos per a afrontar la crisi relativa a l'habitatge i per a revertir l'exclusió residencial.

Pel que fa a les dinàmiques generals del mercat de l'habitatge, per efecte de la crisi econòmica i de les seves crues conseqüències, es constata una caiguda del nombre de crèdits hipotecaris i, consegüentment, de l'accés a l'habitatge per mitjà de l'endeutament i en règim de propietat. En aquest context, l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma equivalent de cessió de l'ús, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, en què el preu del lloguer és elevat i continua creixent. Sobre aquesta qüestió, el legislador ha plantejat també en altres normatives la necessitat d'aplicar mesures immediates per a moderar aquests preus amb l'augment general de l'oferta assequible o amb la contenció de rendes.

El Pla territorial ha d'ésser el full de ruta que inspiiri les polítiques d'habitatge a Catalunya dels pròxims quinze anys des de l'aprovació d'aquesta llei, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formen. Per això, proposa establir les bases per a aconseguir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15% el parc d'habitatge social a cent cinquanta-dos municipis amb una forta demanda residencial, on viu prop del 80% de la població de Catalunya; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions assumibles; i destinar a lloguer social el 5% dels habitatges de primera residència de tot el país, per a acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus similars en població i potencial econòmic. Tanmateix, es tracta d'un instrument de planificació de les polítiques públiques amb un efecte a llarg termini i, per tant, no resol l'emersió dels processos de pèrdua d'habitatge que necessiten ésser resolts amb immediatesa i amb mesures excepcionals.

Al costat de la nova normativa per a atendre l'exclusió residencial, les administracions de Catalunya han desenvolupat una sèrie de polítiques públiques per apaivagar els efectes de la crisi de l'habitatge i intentar remuntar les necessitats conjunturals i les mancances estructurals del model d'habitatge propi, molt distant dels sistemes de protecció que ofereixen els models més avançats en l'àmbit europeu. Alhora, a la crisi de l'habitatge present a Catalunya fa més d'una dècada, s'hi sumen els efectes de la recessió i els impactes de la pandèmia, que cal prevenir amb polítiques públiques per a superar la crisi de l'habitatge.

III

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compromisos internacionals.

En congruència amb la Declaració Universal dels Drets Humans, l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida.

El dret a l'habitatge comprèn, d'acord amb l'observació general número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, l'accés permanent a recursos naturals i comuns, aigua potable i energia per a la cuina, la calefacció i la llum; d'acord amb l'observació general número 15, el dret a l'aigua i al sanejament, i d'acord amb l'observació general número 7, la protecció contra els desallotjaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el reallotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

El Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, encarregat de vetllar per la salvaguarda dels drets reconeguts al PIDESC, ha emès un seguit de dictàmens per mitjà dels quals insta l'Estat espanyol i tots els seus poders i administracions a garantir el dret a l'habitatge, i condemna específicament els desallotjaments sense alternativa de col·lectius vulnerables. Destaquen els dictàmens E/C12/61/D/5/2015 i E/C12/66/D/37/2018.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'observació general número 3 determina que les administracions han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a garantir aquests drets, prioritzant els col·lectius més vulnerables, no només davant de l'Administració, sinó també davant els abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions estan emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

L'article 47 de la Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat, i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació; l'article 33 imposa als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi d'una manera antisocial, i l'article 128 subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general. Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i les empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut d'autonomia estableix que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, a la pràctica, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat de l'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas; l'article 30 determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general, i, en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge; l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria i l'article 123 li atribueix la competència exclusiva en matèria de consum. Aquestes competències fan possible que Catalunya pugui delimitar el dret a la propietat, tal com estableix l'article 33 de la Constitució, per a donar compliment a la funció social que se'n deriva, per mitjà del desplegament legislatiu.

En el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'erradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article 4 d'aquesta llei estableix que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, origina la figura del lloguer social obligatori per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial en els casos d'habitatges que són propietat de grans tenidors.

El Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amplia els supòsits d'accés a aquesta figura del lloguer social, incloent-hi expiracions del termini contractual en els casos d'arrendament i algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant i la renovació dels lloguers socials que arriben a la fi del termini marcat. Aquesta llei recupera els articles anul·lats per la Sentència del Tribunal

CVE-DOGC-A-22063018-2022

Constitucional 16/2021 i hi introdueix algunes millores tècniques orientades a agilitar la sol·licitud i la gestió dels lloguers socials obligatoris. Les mesures legals que ha adoptat el legislador en l'àmbit de Catalunya i de l'Estat amb la finalitat d'evitar la pèrdua de l'habitatge habitual a conseqüència de la pandèmia són totalment excepcionals.

Sis anys després de l'aprovació per unanimitat de la Llei 24/2015, cal respondre a aquest context i actualitzar la norma per mitjà d'un nou acord parlamentari, social i municipal que protegeixi els col·lectius més vulnerables de la societat.

Les prescripcions d'aquesta llei emanen, alhora, de diversos mandats del Parlament de Catalunya, com ara la Moció 4/XII, sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del Parlament el 5 de juliol de 2018; la Resolució 92/XII, sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parlament l'11 d'octubre de 2018; la Moció 13/XII, sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament el 25 d'octubre de 2018, o la Resolució 133/XII, sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya el 31 d'octubre de 2018.

Aquesta llei afronta els reptes immediats, que no admeten demora, atenent a la gravetat de la situació descrita, mitjançant mesures de reforç urgents per a evitar la pèrdua imminent de l'habitatge habitual de milers de famílies a Catalunya, fonamentalment, mitjançant lloguers socials.

IV

Aquesta llei s'estructura en quinze articles –distribuïts en tres capítols–, una disposició addicional, una disposició transitòria i una disposició final. Les mesures d'ampliació en matèria d'habitatge requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge; de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

El capítol I modifica alguns preceptes de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, pel que fa a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, per a regular aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, ajusta els supòsits d'habitatge buit i regula les competències per a declarar la utilització o la situació anòmala dels habitatges i per a requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per a corregir-les i per a ordenar-ne l'execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per a sancionar la utilització o la situació anòmala si és constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

El capítol II, per mitjà de la modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, passa a considerar grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que tenen la titularitat de més de deu d'habitatges, a diferència dels més de quinze habitatges establerts fins ara; d'aquesta manera, la norma s'adapta a les mesures aprovades en l'àmbit estatal. També estén el termini del mecanisme de la cessió obligatòria regulat per l'article 7 de la Llei per a adaptar-lo a la legislació sobre arrendaments urbans.

Així mateix, estableix que els contractes de lloguer social s'han de renovar obligatòriament si, una vegada finalitzada llur durada màxima, els ocupants de l'habitatge encara es troben dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en determinades circumstàncies. Per últim, s'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social.

Finament, després de l'experiència dels serveis municipals en la gestió de les sol·licituds de lloguer social obligatori dels ciutadans beneficiats per la norma des que va entrar en vigor fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei, s'inclouen tres nous elements orientats a garantir l'accés de les persones beneficiades per la norma al dret a un lloguer social i facilitar la gestió i la tramitació de les sol·licituds de lloguer social.

El capítol III modifica la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb l'objectiu d'assolir una major eficàcia en l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.

Capítol I. Modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Article 1. Modificació de l'article 5 de la Llei 18/2007

1. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.»

2. Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.»

3. Es modifica la lletra *f* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.»

4. S'afegeix un apartat, el 2 *bis*, a l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«2 *bis*. Els supòsits a què fan referència les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 constitueixen un incompliment del deure dels propietaris de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.»

5. S'afegeix un apartat, el 3 *bis*, a l'article 5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«3 *bis*. Les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que els propietaris hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en els supòsits de l'apartat 2 *bis*, les establertes per la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts per llei.»

Article 2. Modificació de l'article 41 de la Llei 18/2007

Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.*b*. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.»

Article 3. Modificació de l'article 42 de la Llei 18/2007

S'afegeixen dos apartats, el 6 i el 7, a l'article 42 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«6. En el cas d'habitatges de titularitat de persones jurídiques privades, si l'Administració requereix la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-la en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva. En la situació assimilada relativa als

CVE-DOGC-A-22063018-2022

edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per a acabar prèviament les obres d'edificació.

»7. En els supòsits establerts legalment, l'avertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.»

Article 4. Modificació de l'article 113 de la Llei 18/2007

S'afegeix un apartat, el 2 *bis*, a l'article 113 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«2 *bis*. La multa coercitiva a què fa referència l'article 42.6 té un import de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge.»

Article 5. Modificació de l'article 123 de la Llei 18/2007

Es modifica la lletra *h* de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones.»

Article 6. Modificació de l'article 124 de la Llei 18/2007

1. Es modifica la lletra *f* de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

2. Es modifica la lletra *j* de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«j) Incomplir, en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social, els requisits legals vigents en el moment que correspon formalitzar-la.»

Article 7. Modificació de l'article 126 de la Llei 18/2007

S'afegeix un apartat, el 5, a l'article 126 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«5. En el cas de transmissió de l'habitatge, si el nou propietari és una persona jurídica, aquest se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.»

Article 8. Addició d'una disposició addicional a la Llei 18/2007

S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«Vint-i-setena. Registre de grans tenidors d'habitatge

»1. Es crea el Registre de grans tenidors d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

CVE-DOGC-A-22063018-2022

»2. La inscripció al Registre s'ha de fer en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o des del compliment dels requisits que originen l'obligació d'inscriure-s'hi.

»3. Els grans tenidors que siguin persones jurídiques han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges de què són titulars.

»4. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de col·laborar amb els ens locals, comarcals i supramunicipals i amb l'Administració de justícia per a facilitar la consulta de les dades recollides.»

Capítol II. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Article 9. Modificació de l'article 5 de la Llei 24/2015

1. Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«4. Les persones obligades a oferir una proposta de lloguer social han de notificar a l'ajuntament del municipi on està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la comunicació que efectuïn als afectats amb relació a llur dret a un lloguer social obligatori, i també l'oferta concreta a què fan referència els apartats 1 i 2, en el termini de tres dies hàbils des que l'hagin efectuada.»

2. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres *a* i *b* de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

»3r. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

»9 bis. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per *grup d'empreses* el que determina l'article 42.1 del Codi de comerç, aprovat pel Reial decret del 22 d'agost de 1885.»

Article 10. Modificació de l'article 7 de la Llei 24/2015

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de set anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

»a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la llei que regula aquest impost.

»b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

»c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per a constituir la residència de les persones, el qual adverteix que, si el propietari no acredita l'ocupació de l'habitatge en el termini d'un mes, es pot declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la cessió obligatòria en els termes que estableix aquest article.»

Article 11. Addició de l'article 10 a la Llei 24/2015

S'afegeix un article, el 10, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Article 10. Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

»Les persones o unitats familiars afectades per contractes de lloguer social que arriben a la fi del termini fixat tenen dret a formalitzar un nou contracte, per una única vegada i d'acord amb les condicions que determina aquesta llei, sempre que acreditin que continuen complint els requisits d'exclusió residencial establerts per l'article 5.7. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats, com a mínim quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte, perquè presentin la documentació acreditativa.»

Article 12. Addició d'una disposició addicional a la Llei 24/2015

S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació que estableix l'article 5.2 d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials es fa extensiva, en els mateixos termes, a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de cinc anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona física; de set anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona jurídica d'acord amb l'article 5.9.b i d, i de dotze anys en el cas que el gran tenidor sigui una persona jurídica d'acord amb l'article 5.9.a i c. En tots els casos, aquests períodes són comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

»b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació de l'habitatge, si la manca de títol prové d'un procés instat per un gran tenidor, ja sigui d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.

»c) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació de l'habitatge, si el demandant té la condició de gran tenidor d'acord amb l'article 5.9.a i c, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

»1r. Que l'habitatge estigui inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.

»2n. Que els ocupants acreditin, per qualsevol mitjà admès en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.

»3r. Que en els darrers dos anys els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat que els hagi ofert qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. Que els serveis municipals emetin un informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial per part dels ocupants i sobre llur arrelament i convivència en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre perquè l'oferta es pugui formular i acreditar. Una vegada s'hagin efectuat al·legacions o hagi transcorregut el termini concedit, si no s'ha acreditat l'oferiment del lloguer social obligatori o si hi ha discussió entre les parts sobre si l'oferta compleix, o no, els requisits legals, el jutjat ha de donar trasllat de la situació a l'administració competent en matèria de lloguer social obligatori, i el procediment ha de continuar d'acord amb els tràmits corresponents. La informació que s'ha de remetre és tota la rellevant en el cas que el jutjat tingui el consentiment de la part demandada; en el cas que no la tingui, s'ha de limitar a la identitat del gran tenidor, la identificació de l'immoble i si la situació és de manca d'acreditació de l'oferiment o de discussió sobre si es compleixen o no els requisits legals.

»3. Els contractes de lloguer social obligatori que se subscriuïn d'acord amb el que estableix aquesta llei han de tenir una durada mínima igual que la fixada per la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no inferior a cinc anys si el titular de l'habitatge és una persona física i no inferior a set anys si és una persona jurídica.»

Article 13. Addició d'una disposició addicional a la Llei 24/2015

S'afegeix una disposició addicional, la quarta, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Disposició addicional quarta. Mesures de foment i concertació de lloguer social

»1. La Generalitat ha d'arbitrar vies positives de foment i concertació amb els grans tenidors dels habitatges en què visquin unitats familiars en risc d'exclusió residencial per tal d'evitar que aquestes unitats familiars perdin l'habitatge habitual.

»2. Els grans tenidors a què fa referència l'article 5.9.b i d que estiguin obligats a oferir el lloguer social d'un habitatge de llur propietat poden sol·licitar que l'habitatge sigui arrendat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en els termes següents:

»a) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha d'arrendar l'habitatge pel període que resulti de l'aplicació de la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans, en funció del caràcter de persona física o jurídica del propietari de l'habitatge.

»b) L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de satisfer al gran tenidor, en concepte de renda, l'equivalent al mòdul dels habitatges amb protecció oficial, tenint en compte que fins que no s'aprovi l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 *bis* de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha d'aplicar la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de règim especial. En el cas que aquest import sigui superior al resultant d'aplicar l'índex mitjà de referència, per al càlcul de la renda s'ha d'utilitzar aquest nou valor.

»3. Els grans tenidors a què fa referència l'article 5.9.b no poden sol·licitar que llurs habitatges siguin arrendats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya si formen part d'un grup d'empreses o tenen vincles de subordinació o coordinació amb els grans tenidors a què fa referència l'article 5.9.a i c.

»4. En el cas que un gran tenidor sol·liciti l'arrendament de l'habitatge d'acord amb el que estableix aquesta disposició addicional, manté l'obligació de renovar el contracte d'acord amb el que determina l'article 10. Una vegada finalitzat el contracte amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el gran tenidor podrà optar entre formalitzar un nou contracte de lloguer social pel seu compte o sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que el formalitzi en les condicions que estableix aquesta disposició addicional.

»5. Les sol·licituds d'arrendament d'habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a què fa referència aquesta disposició addicional s'han de presentar abans de la interposició de la demanda judicial corresponent, llevat del supòsit a què fa referència la disposició transitòria de la Llei de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, cas en el qual es pot sol·licitar l'arrendament malgrat que el procediment judicial estigui en tràmit. El gran tenidor, per mitjà de declaració responsable, s'ha de comprometre a sol·licitar la suspensió del procediment judicial quan l'Agència Catalana de l'Habitatge li reconegui l'arrendament regulat per aquesta disposició.

»6. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot denegar les sol·licituds d'arrendament d'habitatges fetes amb anterioritat a la interposició de les demandes judicials en el cas que consideri que la situació d'impagaments pot resoldre's amb l'atorgament dels ajuts al llogater que tingui establerts.

»7. Les sol·licituds de lloguer a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya regulades per l'apartat 2 poden referir-se tant a habitatges que restin subjectes a lloguer social obligatori a partir de l'entrada en vigor d'aquesta disposició addicional, com a habitatges que ja tinguin contractes de lloguer social obligatori en vigor. En aquest darrer cas, la formalització del contracte entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el gran tenidor requereix el consentiment de la part arrendatària.

»8. Si l'Agència de l'Habitatge de Catalunya estima la sol·licitud d'arrendament regulada per aquesta disposició i el propietari de l'habitatge no signa el contracte en el termini de dos mesos des del moment que li hagi estat notificat, s'inicia d'ofici el procediment sancionador per incompliment de la realització de l'oferta de lloguer social continguda en l'article 5.»

Article 14. Addició d'una disposició transitòria a la Llei 24/2015

S'afegeix una disposició transitòria, la quarta, a la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb el text següent:

«Quarta. Acreditació de la situació de risc d'exclusió residencial per a formalitzar els contractes de lloguer social

obligatori

»1. Mentre no es reguli per reglament la forma d'acreditar la situació de risc d'exclusió residencial, els afectats han de presentar a les persones obligades a formular l'oferta de lloguer social la documentació acreditativa de la identitat, els ingressos, la manca d'alternativa d'habitatge propi i la situació d'empadronament efectiu a l'habitatge.

»2. La documentació acreditativa de la situació de risc d'exclusió residencial pot ésser lliurada, en nom dels afectats, pels serveis que les administracions públiques hagin habilitat a aquest efecte, com ara el Servei Ofideute de la Generalitat.

»3. Mentre aquesta llei no es desplegui per reglament, les persones obligades a oferir un lloguer social a les persones en situació de risc d'exclusió residencial disposen d'un mes per a presentar-los l'oferta, a comptar des del moment en què hagin rebut la documentació acreditativa a què fa referència l'apartat 1. Si, una vegada acceptada l'oferta de lloguer social, el contracte de lloguer no es pot formalitzar fins a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, l'oferta continua vigent fins a la concessió de la cèdula.»

Capítol III. Modificació de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Article 15. Modificació de l'article 15 de la Llei 4/2016

Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

«1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per a atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Si l'expropiació forçosa és només de l'ús de l'habitatge, la durada ha d'ésser per un període de set anys com a màxim.

»2. Per a aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

»a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret, atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per a determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Governos Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

»b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

»3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ésser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

»4. És requisit per a iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament el titular de l'habitatge afectat perquè compleixi l'obligació que sigui ocupat legalment per a constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en el termini d'un mes, es pot declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a l'expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del

CVE-DOGC-A-22063018-2022

dret de propietat es redueix en un 50% del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per a destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa.

»5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

»6. Per a determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per a conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.»

Disposició addicional. Decret legislatiu en matèria de dret a l'habitatge

El Govern, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un text refós de tota la normativa en matèria del dret a l'habitatge.

Disposició transitòria. Obligacions d'oferir i de renovar un lloguer social

Les obligacions d'oferir i de renovar un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, són aplicables també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i encara estiguin en tramitació.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 3 de març de 2022

Pere Aragonès i Garcia

President de la Generalitat de Catalunya

(22.063.018)