



NEWSLETTER
EXTRAORDINARIA
LEY 1/2022 DE
EMERGENCIA EN
EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA



EDITORIAL

En esta Newsletter Extraordinaria exponemos las nuevas medidas establecidas por la Ley catalana 1/2022 de emergencia en el ámbito de la vivienda, entre las que se incluye la creación del Registro de grandes tenedores de viviendas.

Esperamos que sea de vuestro interés.

Gracias.

Un saludo,



LEY 1/2022, DE 3 DE MARZO, PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA: CREACIÓN REGISTRO GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA

El pasado día 7 de marzo de 2022 se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC) la Ley catalana que modifica la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda (en adelante, la Ley) que entró en vigor al día siguiente de su publicación, por la cual, entre otros, se crea el Registro de grandes tenedores de vivienda.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que se trata de una Ley catalana y que su ámbito de aplicación es el de Catalunya.

A continuación, pasamos a analizar, sucintamente, las principales novedades que introduce la Ley y en particular la relativa a la creación del nuevo Registro de grandes tenedores de vivienda:

I. CONCEPTO DE GRAN TENEDOR

Se amplía el concepto de gran tenedor de vivienda a las **personas jurídicas que, por sí solas, o a través de grupos de empresas, sean titulares de más de 10 viviendas** en el territorio del Estado.

Del referido concepto de gran tenedor, se exceptúan los siguientes supuestos: (i) promotores sociales en los términos de la Ley 18/2007; (ii) personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de sus propiedades calificado como viviendas de protección oficial destinadas al alquiler; y (iii) entidades privadas sin ánimo de lucro que provean de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

II. REGISTRO DE GRANDES TENEDORES

Se crea un Registro de grandes tenedores de vivienda, el cual será un registro administrativo que dependerá de *l'Agència de l'Habitatge de Catalunya*.

A este respecto, se confiere el plazo de 1 mes, desde la entrada en vigor de la Ley, es decir, **hasta el próximo día 8 de abril de 2022**, para que los **grandes tenedores personas jurídicas comuniquen al indicado nuevo registro público el número y relación de viviendas de las que son titulares.**

La falta de inscripción, por parte de los grandes tenedores personas jurídicas, en el mencionado registro, tendrá la consideración de infracción grave a los efectos de lo dispuesto en la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, **la cual prevé sanciones que van desde 9.001 a 90.000 Euros** y adicionalmente, **podría sancionarse con la inhabilitación por plazo de hasta 1 año**, para participar en promociones de vivienda de



protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

III. ALQUILER SOCIAL

Se establecen una serie de nuevos supuestos en los que el gran tenedor debe ofrecer a las personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial una propuesta de alquiler social, con carácter previo a la interposición de acciones judiciales de desahucio o ejecución hipotecaria.

Debe resaltarse que algunas de las medidas ya se incluían en determinados preceptos del Decreto – Ley 17/2019 los cuales fueron anulados por la Sentencia del 16/2021, de 28 de enero, del Tribunal Constitucional.

Tales nuevos supuestos, son:

- Finalización de la vigencia del contrato de arrendamiento u otro título que habilite la ocupación.
- Falta de título que habilite la ocupación si deriva de un procedimiento hipotecario instado por un gran tenedor.
- En el caso que el gran tenedor sea un fondo de inversión, entidad de gestión de activos, fondo de capital riesgo o un fondo de titulización de activos, la obligación se extiende también a los denominados *okupas* en los casos en que concurran los determinados requisitos.

Asimismo, se fija la duración mínima del alquiler social en 5 años, si el arrendador es persona física y en 7 años, si el arrendador es persona jurídica, con derecho a una única renovación, por la misma duración, si antes del vencimiento del plazo inicial el arrendatario acredita que sigue en riesgo de exclusión residencial.

Los grandes tenedores obligados a ofrecer el alquiler social de una vivienda de su propiedad podrán solicitar que sea la *Agència de l'habitatge de Catalunya* quien la arriende, debiendo satisfacerse al gran tenedor, en concepto de renta, el equivalente al módulo de las viviendas de protección oficial.

IV. FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA: CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO

Se establecen nuevas causas de incumplimiento de la función social de la vivienda.

También debe resaltarse que estas causas ya se incluían en determinados preceptos del Decreto – Ley 17/2019 los cuales fueron anulados por la Sentencia del 16/2021, de 28 de enero, del Tribunal Constitucional.



Las mencionadas nuevas causas, en síntesis, son:

- (i) Viviendas vacías de forma permanente e injustificada durante un periodo superior a 2 años. Debe tenerse en cuenta que la ocupación de la vivienda sin título (*okupas*) no justifica el incumplimiento por esta causa.
- (ii) No destinar a residencia habitual de personas las viviendas de protección oficial o los inmuebles reservados por el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia.
- (iii) Se incumpla la obligación de ofrecer alquiler social, antes de interponer una demanda judicial de desahucio o ejecución hipotecaria.

Adicionalmente, se establece que la administración competente podrá declarar el incumplimiento de la función social de la vivienda en el caso en que los propietarios hayan sido requeridos para cumplir con las medidas correspondientes y no lo hagan en el periodo que se les confiera a tal efecto. **El incumplimiento podrá conllevar sanciones (multas coercitivas), cesión de la vivienda al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales e incluso la expropiación de la vivienda.**

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Newsletter contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Newsletter como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.

CONTACTO ETL GLOBAL ADD

PARA MÁS INFORMACIÓN



MANUEL CALAVIA

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

mcalavia@etl.es

93 202 24 39



ALICIA GOMEZ

Gerente ETL GLOBAL ADD | Procesal

agomezf@etl.es

93 202 24 39



DÒMENEC CAMPENY

Socio ETL GLOBAL ADD | Mercantil

mcalavia@etl.es

93 202 24 39



PATRICIA CABRERO

Gerente ETL GLOBAL ADD | Mercantil

pcabrero@etl.es

93 202 24 39

ETL GLOBAL ADD es una firma jurídica multidisciplinar de carácter global, especializada en el asesoramiento integral personalizado a empresas y particulares con más de 20 años de experiencia.

Disponemos de oficinas en Barcelona, Tarragona y Girona.

Desde el año 2016, estamos integrados en el grupo ETL GLOBAL.

De origen alemán y con más de 120 despachos repartidos en el territorio español, ETL GLOBAL ocupa la 5ª posición en los rankings de facturación de empresas de servicios profesionales de auditoría y el 8º puesto en el ranking de firmas jurídicas en nuestro país.

ETL GLOBAL es el líder en Europa con más de 320.000 clientes Pymes situándose en la 5ª posición a nivel europeo y en el puesto décimo quinto a nivel mundial.

[**www.etlglobaladd.es**](http://www.etlglobaladd.es)

ETL GLOBAL ADD

