



HABITATGE AL 2022

Juli Ponce Solé

Catedràtic de Dret Administratiu. Codirector de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge.

Universitat de Barcelona

1.INTRODUCCIÓ 2. EUROPA 3. NORMES I DECISIONS ESTATALS I CATALANES 4. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESPANYOL 5. TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL 6. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA. 7. ALTRES DOCUMENTS D'INTERÈS 8. ALGUNES REFLEXIONES FINALS. ANNEX 1: ACTIVITAT DE FOMENT A L'ÀMBIT DE L'HABITATGE A CATALUNYA DURANT 2022

1. INTRODUCCIÓ

L'objecte de la present anàlisi es el de fer balanç sobre l'àmbit material d'exercici de les polítiques públiques d'habitatge durant 2022, valorant aspectes com ara les accions legislatives i executives impulsades per l'Estat i Generalitat, essencialment, les decisions adoptades pels tribunals o les dades més rellevants del sector material estudiat.

En cap cas es pretén ser exhaustiu respecte al llistat de decisions públiques referides a l'habitatge, un àmbit, com es veurà, on hi ha un gran nombre cada any i on hi ha reculls publicats que ja ho fan¹. El que s'aporta aquí de valor, creiem, és una visió general sobre elements escollits que marquen una determinada tendència, que s'explica al llarg del text i es resumeix a l'apartat de reflexions finals.

2. EUROPA

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

Tot i que aquesta anàlisi, com s'ha avançat a la introducció es centra en les accions de l'Estat i la Generalitat, és necessari començar amb una referència a l'àmbit Europeu per les raons que, essent aquest la primera anàlisi efectuada, convé exposar per la seva millor comprensió.

En aquest sentit, és rellevant destacar una qüestió normalment oblidada en les anàlisis en matèria de competències sobre habitatge, centrats habitualment en els nivells estatal i autonòmic i, en molta menor mesura, local. Es tracta del paper del nivell europeu sobre aquest àmbit, tant pel que fa a la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans com pel que fa a la incidència de la Unió Europea. Inevitablement, els reguladors nacionals han de tenir en compte l'orientació del exercici de les seves competències en matèria d'habitatge efectuada per la normativa de la UE i la jurisprudència del TJUE i del TEDH (arts. 10.1 i 93 i ss. CE).

a. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL EUROPEU DE DRETS HUMANS

Pel que fa a l'àmbit del Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH), des d'una perspectiva material, la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) ha establert límits i orientacions als reguladors nacionals en relació amb el dret de propietat i la regulació de l'habitatge. Si bé, la jurisprudència del TEDH accepta un ampli marge d'apreciació per als legisladors nacionals, ha establert certs límits quant a la possible violació del dret de propietat reconegut en l'art. 1 del Protocol 1 del Conveni.

La jurisprudència del TEDH ha assenyalat en diverses sentències que l'eliminació del que es considera per part dels legisladors injustícies socials és un exemple de les funcions dels poders legislatius democràtics. Més concretament, el TEDH subratlla que les societats modernes consideren que l'habitatge és una necessitat primordial, la regulació de la qual no pot ser deixada totalment en mans del mercat. Per això, el TEDH destaca que el legislador té un ampli marge d'apreciació en la delimitació del dret de propietat, només limitat pel respecte al principi de proporcionalitat.

Aquesta doctrina del TEDH li ha permès considerar conforme amb el Conveni diverses legislacions europees que estableixen una limitació legal a les possibilitats de desnonament d'inquilins per part del propietari o un control legal dels imports dels lloguers, establint màxims².

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

Al costat d'això, el TEDH, ha assenyalat en diversos supòsits que cal guardar un “fair balance” entre la regulació del dret de propietat i el retorn econòmic que aquest ofereix al propietari³.

Encara que el dret a l'habitatge no rep cap regulació específica en el CEDH, el TEDH ha tractat algun dels elements que l'integren gràcies a la interpretació dels drets civils i polítics continguts en el CEDH, com el respecte a la vida privada i familiar, el domicili i la correspondència (cas en què el TEDH ha vinculat el dret a l'habitatge amb l'art. 8 CEDH en aspectes molt específics, com l'habitabilitat de l'habitatge, la seva accessibilitat i la seva exigibilitat. En aquest últim punt, el TEDH pot arribar a considerar, atenent les circumstàncies del cas, que les autoritats hagin d'oferir solucions alternatives al desallotjament dels ocupants dels habitatges per a complir amb el principi de proporcionalitat i el dret de propietat (art. 1 del Protocol addicional al CEDH)⁴.

Pel que fa al 2022, cal destacar que el Tribunal Europeu de Drets Humans, en l'assumpte LF contra Regne Unit [2022] (demanda número 19839/21), ha rebutjat per inadmissible una demanda que impugnava un acord entre una autoritat local de l'habitatge (LBH) i una associació benèfica de l'habitatge en virtut del qual LBH només designaria a membres de la comunitat jueva ortodoxa per a habitatges socials. La discriminació contra els no membres estava objectiva i raonablement justificada perquè el volum d'habitatges en qüestió era molt reduït i les dificultats a les quals s'enfrontava la comunitat en el sector del lloguer privat eren significatives.

També es pot al·ludir a la sentència Solyanik v. Rússia, recurs núm 47987/15, dictada el 10 de maig de 2022, en la que el demandant va presentar una queixa davant el Tribunal sobre la base del seu dret al respecte de la seva vida privada i familiar i del seu domicili en virtut de l'article 8 CEDH, argumentant que un cementiri contaminava el sòl de la seva terra i la seva única font d'aigua potable i, per tant, afectava negativament les seves cases i la seva salut i la de la seva família. En examinar l'existència d'una ingerència, el Tribunal va reiterar la seva jurisprudència anterior sobre reclamacions mediambientals que exigeix que la suposada ingerència afecti directament la llar o la vida privada i familiar del sol·licitant, i sigui d'un grau de gravetat suficient. Tot i que en

aquest cas no hi va haver cap efecte perjudicial directe sobre la salut del demandant, es dictamina que els enterraments van afectar negativament el seu domicili.

b. UNIÓ EUROPEA

i. Introducció

Pel que fa als aspectes competencials, el Dret de la Unió Europea no atorga a aquesta una competència explícita en matèria d'habitatge. La situació actual de la UE en relació amb l'habitatge assequible és similar a la situació (deficient, inadequada, problemàtica) de la UE en relació amb el medi ambient abans de 1973, any en què es va produir un canvi, sense necessitat de modificar el tractat de la CEE⁵.

L'absència actual de competència explícita en el Tractat de Funcionament de la Unió Europea (TFUE) no ha impedit, però, que utilitzant altres competències diferents s'hagi dictat per la UE un notable volum de *soft law* i un nombre rellevant de normes de Dret derivat amb impacte en l'habitatge. Entre el primer destaca, per exemple, la Resolució del Parlament Europeu de 21 de gener sobre l'accés a un habitatge digne i adequat. Entre les segones, pot esmentar-se la Directiva 2009/72/CE, de 13 de juliol de 2009, revisada per la Directiva 2018/2001, d'11 de desembre, que al·ludeix al concepte jurídic de pobresa energètica.

Cal assenyalar que abordar el problema de l'habitatge des de la perspectiva de la UE només és possible des de l'òptica dels àmbits en els quals la UE exerceix competències normatives. El poder més sòlid que la UE té amb incidència en habitatge sembla ser el mediambiental, en connexió amb aspectes de salut humana, (competència compartida, art. 4 TFUE). També han de tenir-se en compte els aspectes de política social (competència compartida, art. 4 TFUE), cohesió econòmica, social i territorial (competència compartida, art. 4 TFUE), protecció dels consumidors (competència compartida, art. 4 TFUE), energia, transport (també competències compartides contemplades en l'art. 4 TFUE), cohesió social i territorial (igualment, art. 4 TFUE, competència compartida) i turisme (art. 6 TFUE, competència només de suport i

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

complement dels Estats membres, si bé amb connexions amb el mercat interior, competència compartida de l'art. 4)⁶.

En l'àmbit de la política social, la competència de la UE respecte de la lluita contra l'exclusió social és complementària respecte dels Estats i dona poc joc per a una intervenció decidida de la UE en aquest àmbit, tret que hi hagués un consens molt elevat entre els Estats potser precedit d'un pla de la Comissió i de resolucions del Parlament Europeu. L'habitatge com a factor d'inclusió social seria un plantejament interessant, encara que cal tenir en compte que en la pràctica els Estats membres passen de puntetes pels temes socials, malgrat les cada vegada més freqüents cridades a intervenir en qüestions socials per part de la Comissió i el Parlament.

Les competències rellevants a l'efecte d'habitatge són, doncs, principalment, les relatives a la política social, la protecció dels consumidors i el medi ambient, la política energètica i la lliure prestació de serveis.

De les competències descrites i de les vàlvules jurídiques de flexibilització exposades podria derivar-se una futura regulació més completa de la UE vinculada amb l'habitatge i l'urbanisme. Això pot ser possible si es connecta la futura regulació amb l'activitat normativa de la UE relativa a la cohesió social i territorial, la sostenibilitat energètica i mediambiental i la prohibició general de discriminació⁷.

ii. Normativa

Alcaldes de 23 ciutats europees, entre elles Barcelona, i diputats al Parlament Europeu varen exigir per carta a l'estiu de 2022 la intervenció reguladora de la UE en relació als habitatges turístics, especialment pel que fa a l'exigència d'obligacions d'informació dels operadors econòmics en aquest àmbit ⁸. Tingui's en compte que la Comissió Europea va anunciar al 2020 una iniciativa normativa, concretament un Reglament, en relació amb els habitatges turístics, que ha sotmès ja a consulta pública fins al desembre de 2021⁹ i que esperava aprovar a la fi de 2022, tot i que això no es va produir.

D'acord amb la informació proporcionada per la UE en relació a aquesta proposta, s'assenyala que la base jurídica més probable seria l'article 114 del TFUE, que permet

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](#)

les iniciatives de la UE per a millorar les condicions de funcionament del mercat interior, mitjançant l'aproximació de les legislacions dels Estats membres, en aquest cas per a aconseguir els objectius establerts en l'article 26 del TFUE relatiu al sector dels serveis quan existeixin diferències entre les normes nacionals que obstaculitzin les llibertats fonamentals i tinguin un efecte directe en el funcionament del mercat interior .

Al novembre de 2022 es va fer pública, finalment, la proposta d'un Reglament de la Unió Europea en matèria de recollida de dades i compartició dels mateixos en relació als habitatges d'ús turístic, que modificaria el Reglament 2018/1724¹⁰. S'haurà d'estar atent a la seva tramitació i possible aprovació, per la incidència que pugui tenir en diversos temes aquí exposats

En aquest sentit, cal considerar que la rigidesa de l'atribució competencial específica pels Tractats, abans esmentada, queda temperada precisament, per previsions del TFUE (arts. 114 i 352). L'art. 114 permet al Consell adoptar, per unanimitat conformement a un procediment legislatiu especial, i prèvia consulta al Parlament Europeu i al Comitè Econòmic i Social, directives per a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels Estats membres que incideixin directament en l'establiment o funcionament del mercat interior. Per part seva, l'art. 352 del TFUE permet, sempre que hi hagi aprovació del Parlament Europeu, no ja mera consulta, superar la rigidesa descrita i aconseguir els objectius de la UE quan no existeixi competència prevista o la previsió fos insuficient.

iii. Jurisprudència Tribunal de Justícia de la Unió Europea

Quant a la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE), el TJUE ha declarat el dret a l'habitatge com un dret fonamental, en connexió amb l'art. 7 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea en la seva sentència *Monika Kušionová y SMART Capital 50*, de 2014. No obstant això, ha de recordar-se l'abast limitat de la Carta, d'acord amb els seus arts. 51 i ss., si bé no cal menysprear la seva *vis expansiva* per la via de la interpretació quan els drets de la Carta no són invocables de conformitat amb l'art. 51 de la Carta.

La Carta de Drets Fonamentals de la UE preveu la possibilitat de regular el dret de propietat en el precís per a aconseguir els interessos generals. El TJUE per la seva part

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

accepta tal de limitació sempre que no constitueixi respecte de l'objectiu perseguit una intervenció desmesurada i intolerable en les prerrogatives del propietari que atemptaria contra l'essència mateixa del dret de propietat¹¹.

Des de la perspectiva del servei d'interès general d'habitatge social, abans ja al·ludida, és rellevant la ja citada Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 8 de maig de 2013, en els assumptes acumulats C-197/11 i C-203/11.¹²

Des de la perspectiva del dret a l'habitatge en connexió amb el dret a la ciutat, el medi ambient urbà i el servei d'interès general d'habitatge social, aquesta sentència revela a més, aspecte aquest que ha passat bastant desapercebut, com la lluita contra la gentrificació i la segregació és un objectiu d'interès general que, afegim nosaltres, en combinació amb la qualificació de l'habitatge social com a servei d'interès general, podria permetre establir futures regulacions de la UE promovent ordenacions urbanístiques inclusives (a aconseguir amb les tècniques diverses de cada ordenament nacional), amb l'objectiu comú d'aconseguir un ús del planejament urbanístic no exclouent mitjançant el denominat internacionalment *inclusionary zoning*.

Des de l'òptica de la Directiva de serveis, es va plantejar la qüestió del seu impacte en relació amb qüestions urbanes en la sentència del TJUE de 30 de gener de 2018, sobre regulacions urbanístiques i si la Directiva de Serveis fa possible la prohibició de determinats usos pel planejament urbanístic. La sentència del TJUE s'assenyala que si bé les normes del pla urbanístic controvertit en el litigi principal tenen per efecte prohibir l'activitat de comerç minorista de productes no voluminosos (com a roba i calçat, en una zona geogràfica situada fora del centre de la ciutat del municipi d'Appingedam), amb això es pretén preservar l'habitabilitat del centre de la ciutat i evitar l'existència de locals desocupats en zona urbana en interès d'una bona ordenació del territori.

Aquest objectiu de protecció de l'entorn urbà pot constituir una raó imperiosa d'interès general que justifiqui un límit territorial com el controvertit en el litigi principal. La sentència confirma que la Directiva 2006/123 no s'oposa al fet que l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici se supediti al respecte d'un límit territorial d'aquesta índole, sempre que es compleixin les condicions de no discriminació, necessitat i proporcionalitat.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

Però encara més clarament en relació amb l'habitatge, la STJUE de 20 de setembre de 2020 assenyala en relació amb els habitatges d'ús turístic i la ciutat de París que l'article 10, apartat 2, de la Directiva 2006/123 ha d'interpretar-se en el sentit que no s'oposa a una normativa nacional que supediti a una autorització prèvia l'exercici de determinades activitats consistents en l'arrendament, a canvi d'una remuneració, d'allotjaments moblats¹³.

Cal tenir en compte que la decisió del TJCE ha estat citada i aplicada pel Tribunal Suprem espanyol en diverses sentències en relació amb con Bilbao i Barcelona. Pel cas de Bilbao, tinguis en compte la STS de 19 de novembre de 2020, que menciona la STJUE i l'aplica de manera similar. Pel cas de Barcelona, en relació al PEUAT (Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics), tinguis en compte les SSTS de 26 de gener i de 2 de juny de 2021¹⁴.

L'any 2022 és destacable la sentència del TJUE de 22 de desembre Sentència, en l'assumpte C-83/21 | Airbnb Ireland i Airbnb Payments UK, referit a habitatges turístics i que és el resultat d'una qüestió prejudicial presentada pel Consell d'Estat italià. La sentència estableix que el Dret de la UE no s'oposa a l'obligació de recaptar informació o retenir impostos en virtut d'un règim fiscal nacional. No obstant això, l'obligació de designar a un representant fiscal constitueix una restricció desproporcionada a la lliure prestació de serveis

3. NORMATIVA I DECISIONS ESTATALS I CATALANES

a. Estat

-Projecte de Llei pel Dret a l'habitatge

El Consell de Ministres celebrat l'1 de febrer de 2022 va aprovar la remissió a les Corts de la Llei d'Habitatge, per a la seva tramitació parlamentària pel procediment d'urgència per donar compliment al compromís d'Espanya amb la Comissió Europea, al formar part aquesta norma de les reformes i objectius del *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)*. Aquesta seria la primera llei d'habitatge estatal en democràcia sota el marc de la Constitució de 1978.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

La iniciativa legislativa ja va anar precedida d'una encesa discussió política, mediàtica i jurídica (veure la referència a l'informe del CGPJ en la secció d'altres documents d'interès).

El projecte va ser publicat al BOCG. Núm. A-89-1 de 18 de febrer de 2022 (https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-1.PDF#page=1).

Aturat en fase de discussió d'esmenes durant gairebé un any, en el moment d'escriure aquestes línies encara no ha estat aprovat pel Congrés dels Diputats i continua el debat polític i social sobre el seu contingut (veure la carta adreçada al president del govern per dos relators de Nacions Unides a l'apartat altres documents d'interès).

Un comentari sobre els principals aspectes del projecte en relació al dret a l'habitatge es pot trobar en la secció altres documents d'interès, en el document de les conclusions del grup de treball constituït durant 2022 per la Càtedra Barcelona d'estudis d'Habitatge i per la Universitat Carlos III de Madrid.

-Llei 4/2022, de 25 de febrer, de protecció dels consumidors i usuaris davant de situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

Aquesta llei reitera la major part del Reial decret llei 1/2021, per protegir els consumidors i usuaris davant de situacions de vulnerabilitat social i econòmica i anuncia importants mesures per a la protecció d'aquests clients en el sector financer.

-Reial decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025 (modificat en alguns articles pel posterior Reial decret 903/2022, de 25 d'octubre), el qual s'indica que és dictat a l'empara del que es disposa en l'article 149.1.13 CE.

Pel que fa a aquest Pla Estatal, cal fer una reflexió general sobre l'activitat de foment en l'àmbit de l'habitatge protegit.

La mateixa es desplega mitjançant préstecs qualificats i atorgament d'ajudes econòmiques directes, que comprenen tant la subsidiació del crèdit com les pròpies subvencions al promotor o als adquirents d'aquests habitatges. En aquesta activitat de foment prenen part tant les comunitats autònomes com l'Estat, a pesar que aquest no tingui cap competència en la matèria habitatge. **La raó d'aquesta intervenció estatal, radica, com és sabut, en la interpretació efectuada per la crucial STC 152/1988**

(continuada per la STC 59/1995, de 17 de març) que és la decisió del TC essencial en aquest punt.

Efectivament, com és sabut, la STC de 1988 va assenyalar que, donada la rellevància de l'habitatge per a l'economia –i a pesar que els correspongui a les comunitats autònomes el desenvolupament d'una política pròpia en aquesta matèria, inclòs el foment i promoció de la construcció d'habitatges, que és, en bona part, el tipus d'actuacions públiques mitjançant les quals es concreta el desenvolupament d'aquella política" (FJ 2)– les competències de l'Estat sobre les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i sobre les bases de l'ordenació del crèdit "limiten" aquesta competència autonòmica (articles 149.1.13 i 11 CE).

En conseqüència, la STC de 1988 distingeix quatre aspectes inherents a les competències estatals en l'àmbit del foment amb incidència sobre l'habitatge: a) La definició de les actuacions protegibles; b) la regulació essencial de les fórmules de finançament adoptades (crèdits qualificats, subsidiació de préstecs i subvencions); c) el nivell de protecció, i d) l'aportació de recursos estatals (FJ 4). Tot això, per la STC esmentada tanmateix:

“no significa que las comunidades autónomas con competencias en materia de vivienda hayan de quedar absolutamente desprovistas de cualquier atribución por lo que se refiere a las actuaciones protegibles en el sector. Por un lado, es evidente que, en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios recursos, lo que, frente a lo que alega el Gobierno Vasco, no resulta impedido por las disposiciones que impugna. Pero, además, para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles que, como diremos más adelante, les corresponde, las comunidades autónomas deben contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos”.

Aquesta doctrina del Tribunal Constitucional es veu reflectida avui dia en el vigent Pla estatal d'habitatge desenvolupat per cada comunitat autònoma en exercici de les seves competències.

Dins d'aquest complex marc és, doncs, l'Estat qui aporta recursos financers que distribueix entre les comunitats autònomes, excepte Navarra i el País Basc, mitjançant la figura dels convenis amb aquestes i és també qui signa els convenis amb les entitats de crèdit, per a la concessió dels préstecs qualificats i qui efectua els pagaments a aquestes. En relació amb aquest model, pot assenyalar-se que la STC de 1988 el va trobar d'acord amb la distribució competencial esmentada (FJ5). La STC de 1988 també va considerar que (FJ 5):

“Por último, en cuanto al pago de los subsidios a los créditos concedidos por las entidades financieras para financiar las actuaciones protegibles en materia de vivienda, si bien no es el único sistema constitucionalmente posible, no puede entenderse que invada las competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco aquel en virtud del cual es un organismo centralizado el que tiene la facultad de liquidar tales subsidios¹⁵”.

En aquest model, queda en mans autonòmiques el desenvolupament de les bases estatals, afegint requisits i, si es vol, finançaments complementaris. En aquest punt, és de gran interès la possibilitat autonòmica de crear *figures d'habitatge de protecció autonòmica*, com a alternativa a l'habitatge protegit, que també són susceptibles de rebre finançament estatal, sempre que la seva superfície útil no excedeixi dels límits fixats per la regulació estatal.

Per descomptat, queda també en mans autonòmiques l'exercici de les seves competències en matèria d'habitatge, respectant les bases estatals, establint les regulacions pròpies que creguin convenients i fomentant les actuacions vinculades a aquestes amb fons exclusivament propis.

Finalment, també està en mans autonòmiques l'execució de les polítiques públiques de foment, mitjançant, entre altres actuacions, les qualificacions provisionals i definitives que són les que obren la porta a rebre el finançament estatal en el cas dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](#)

Per a finalitzar aquesta anàlisi en relació amb la ja exposada activitat de foment, creiem pertinent plantejar si avui dia té sentit que estiguin en mans estatals els fons dedicats al finançament de la protecció pública de l'habitatge. En la nostra opinió, la STC de 1988 consagra una anomalia en l'àmbit de l'habitatge: la pervivència de la doctrina del poder de despesa o *spending power*, que permet a l'Estat regular i disposar d'aquests fons. Si bé existeix una abundant jurisprudència, fins i tot anterior a la STC de 1988 (SSTC 144/1985, 95 i 96 de 1986, 146/1986, 14 i 15 de 1989, 13/1992 i altres), negant que el poder de despesa sigui un títol competencial en si mateix¹⁶, la veritat és que l'ús de títols transversals com el 149.1.11 i 13 CE porten al mateix resultat en el concret, encara que negat en el general i abstracte, sent com és la competència en matèria d'habitatge exclusiu de les CCAA.

Iglesias González és especialment incisiu sobre aquest tema, assenyalant que en el còmput dels serveis traspassats en matèria d'habitatge no es van integrar les quantitats que realment dedicava l'Administració estatal a la protecció pública en l'habitatge, singularment a la protecció i a la promoció i adquisició d'habitatges. Aquestes quantitats van romandre en mans estatals i la seva repartiment s'ha anat articulant mitjançant les normes que han anat aprovant els plans d'habitatge. Això explicaria que en aquelles comunitats autònomes amb un règim de finançament singular (País Basc i Navarra) no s'hagin celebrat convenis amb l'Estat i les mateixes hagin quedat, voluntàriament, al marge dels plans d'habitatge, en disposar de fons propis per a fer les polítiques públiques pròpies.

Per això aquest autor suggereix un canvi global de model, que passaria per la transferència incondicionada dels fons estatals a totes les comunitats autònomes, perquè elles són qui tenen la competència en matèria d'habitatge, amb una re definició de la fórmula del cost efectiu, sense que això hagi d'impedir l'establiment d'una regulació bàsica estatal referida a les línies principals i als criteris globals d'ordenació del sector en desenvolupament dels títols competencials ja al·ludits¹⁷.

Fins que aquest canvi de model no es produeixi, s'anirà repetint el model tradicional aquí criticat, que ha donat lloc l'any 2022 al nou Pla estatal d'habitatge.

El Reial decret esmentat estableix també el Bo Lloguer Jove, que suposa una ajuda de 250 euros mensuals per a les persones joves de fins a trenta-cinc anys inclosos, a fi de

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

facilitar la seva emancipació, a càrrec dels pressupostos generals de l'Estat i sota la gestió de les CCAA. Regulat en els 16 primers articles d'aquest reglament, inclou, de nou, una exhaustiva descripció de tots els requisits i condicionants exigibles per a poder optar a aquest bo.

En conseqüència, la realitat de la competència exclusiva estatutària es troba estretament lligada al paper dels títols transversals descrits utilitzats per part de l'Estat i tolerats pel TC .

Per això és crucial, més enllà de la cita formal d'articles que fonamentin la incidència estatal en la competència autonòmica i local d'habitatge que tal incidència sigui conforme amb els principis jurídics de solidaritat, lleialtat institucional (amb el seu corol·lari de cooperació i col·laboració), bona administració, bon govern i proporcionalitat.

- LLEI 10/2022, del 14 de juny, de mesures urgents per impulsar l'activitat de rehabilitació edificatòria en el context del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Per a poder dur a terme les inversions de rehabilitació edificatòria, així com les fites marcades en el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR), es precisa de les mesures extraordinàries que garanteixin l'execució de les actuacions al parc edificatori. La llei s'estructura en un únic títol, i conté cinc articles, quatre disposicions addicionals i tres disposicions finals. El títol únic recull les diferents mesures per impulsar l'activitat de rehabilitació edificatòria residencial. La llei inclou mesures en l'àmbit de la fiscalitat, millores en el règim de les comunitats de propietaris i en l'establiment de mesures en l'àmbit del finançament a les actuacions de rehabilitació, entre altres.

-REIAL DECRET 450/2022, de 14 de juny, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

Aquest Reial decret estableix una nova exigència de qualitat a les edificacions que obliga a disposar una infraestructura mínima per la recàrrega de vehicles elèctrics. El Reial decret incorpora a més altres modificacions del DBHE, del DBHS i del DBSUA. Aquest Reial decret d'acord amb les disposicions transitòries serà d'aplicació voluntària durant els primers sis mesos des de la seva entrada en vigor.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://gencat.cat/informe-autogovern-2022)

-LLEI 9/2022, de 14 de juny, de qualitat de l'Arquitectura

La Llei de Qualitat de l'Arquitectura es planteja com un instrument legislatiu necessari per consolidar un nou model de transició econòmica, energètica i ecològica que promogui una major inclusió i cohesió social. Es tracta de la primera Llei estatal que neix amb l'objectiu de garantir la qualitat de l'arquitectura com a bé d'interès general, tenint com a principals fites promoure vincles que fomentin l'acostament de l'arquitectura a la societat. També busca donar resposta a la conscienciació més gran per qüestions socials, mediambientals i de revaloració del patrimoni arquitectònic. Aquesta llei s'estructura en 2 capítols, que contenen 7 articles, una disposició addicional única, 2 disposicions transitòries, una disposició derogatòria i 7 disposicions finals.

-RESOLUCIONS de 13 de juliol de 2022 i de 16 de desembre de 2022, de la Secretaria d' Estat de Economia i Suport a l' Empresa, per la qual es publica la llista d' entitats que han comunicat la seva adhesió al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual

Es publica el llistat de les entitats adherides al «Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual», regulat a l'Annex del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, de conformitat amb la redacció donada per la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, el Reial decret llei 1/2015 , de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, el Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret llei 6/2012 , de 9 de març, i la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, i en l'annex II es relacionen les entitats que han comunicat mantenir l'àmbit d'aplicació de la Llei 1/2013 en el codi de Bones Pràctiques.

-RESOLUCIÓ de 20 de juliol de 2022, de la Direcció General d'Habitatge i Sòl, per la qual es publica el Conveni amb la Generalitat de Catalunya, per a l'execució del Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

El Conveni entre el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i la Generalitat de Catalunya per a l'execució del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, es va signar el dia 13 de juliol de 2022 i la seva vigència serà d'un termini màxim de quatre anys des del dia de la signatura. La subscripció d'aquest conveni garanteix la continuïtat dels ajuts del ja finalitzat Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021. Així, la Generalitat de Catalunya ha pogut convocar les ajudes amb càrrec al Pla Estatal per a l'Accés a l'Habitatge 2022-2025 amb efectes des de l'1 de gener del 2022.

-Reial Decret 903/2022, de 25 d'octubre, pel qual es modifiquen el Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025 , així com el Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, i el Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

En virtut d'aquest Reial decret es modifiquen diverses normes, incloent l'abans esmentat Reial decret 42/2022 pel qual es regula el bo lloguer jove i el pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025; tot això arran de les propostes sorgides a la Conferència Sectorial d'Habitatge i Sòl, i amb l'objectiu de poder solucionar els possibles problemes d'aplicació.

Entre altres qüestions, es suprimeix l'obligació de no resoldre la concessió de cap ajut de cap programa dels regulats al Pla fins que s'hagin convocat o resultat ajuts del programa d'ajut a les persones víctimes de violència de gènere, objecte de desnonament de el seu habitatge habitual, persones sense llar o persones especialment vulnerables; s'estableix que les administracions públiques i societats participades majoritàriament per Administracions Públiques puguin ser beneficiàries directes d'ajudes destinades a col·laborar en les despeses de gestió en què incorrin en haver facilitar un habitatge o solució habitacional a persones vulnerables; es preveu l'adjudicació directa d'ajuts a favor de les comunitats autònomes per incrementar el parc públic d'habitatge; i s'estableix la compatibilitat dels ajuts per a la millora de l'eficiència energètica d'habitatges amb actuacions de millora i accessibilitat, perquè es puguin fer simultàniament i coordinadament actuacions per a ambdues millores amb ajuts públics.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

-Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre, pel qual s'estableix un Codi de Bones Pràctiques per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre habitatge habitual, es modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i s'adopten altres mesures estructurals per a la millora del mercat de préstecs hipotecaris.

En primer lloc, mitjançant aquest Reial decret llei s'amplia el Codi de Bones Pràctiques vigent perquè pugui cobrir aquells deutors vulnerables afectats per pujades de tipus d'interès que assoleixin nivells d'esforç hipotecari excessius davant qualsevol increment de l'esforç hipotecari.

En segon lloc, s'estableix un nou Codi de Bones Pràctiques de naturalesa transitòria, amb una durada de dos anys, per alleujar la càrrega financera dels deutors hipotecaris de classe mitjana en risc de vulnerabilitat per la pujada dels tipus d'interès. S'hi poden acollir els prestataris que compleixin els requisits d'elegibilitat que estableixi l'Acord de Consell de Ministres, que es refereixen al nivell de renda i a l'augment de l'esforç hipotecari associat a la pujada de tipus d'interès.

Així mateix, a fi de detallar en quins termes es podrà dur a terme l'articulació de les operacions de refinançament i reestructuració dels préstecs hipotecaris a interès variable sobre habitatge habitual, mitjançant Acord de Consell de Ministres es desenvoluparà el contingut del Codi de Bones Pràctiques, que podrà ser subscrit amb caràcter immediat pels subjectes adherits per facilitar una resposta adequada del sector financer davant l'actual situació, a fi que les mesures addicionals d'alleujament estiguin disponibles a partir de l'1 de gener de 2023.

Les mesures anteriors es complementen amb altres modificacions legals d'índole fiscal, per eximir de la quota gradual de documents notariais de la modalitat d'actes jurídics documentats les escriptures públiques de formalització de les novacions contractuals que es produeixin a l'empara d'aquest Codi de Bones Pràctiques, donant-los el mateix tractament que les subjectes al Codi de Bones Pràctiques del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març. Així mateix, s'estableix un règim específic per als aranzels de notaris i registradors per la formalització de les operacions de novació que regula el Reial decret llei.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

-RESOLUCIÓ de 15 de juny de 2022, de la Secretaria General de Coordinació Territorial, per la qual es publica l'Acord de 6 de juny de 2022, de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat amb relació amb la Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

Es publica l'acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge, que estableix el següent:

1. Iniciar negociacions per resoldre les discrepàncies competencials suscitées en relació amb els articles 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 15 i la disposició transitòria de la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge.
2. Designar un Grup de Treball per proposar a la Subcomissió la solució que escaigui.

-RESOLUCIÓ PRE/4217/2022, de 22 de desembre, per la qual es disposa la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de l'Acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la 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.

Pel que fa a l'Acord aconseguit, totes dues parts coincideixen a considerar resoltes les discrepàncies manifestades i conclosa la controvèrsia plantejada, una vegada es realitzin per part de la Generalitat de Catalunya les modificacions normatives que siguin procedents en cada cas per garantir l'aplicació dels preceptes assenyalats amb la seguretat jurídica necessària d'acord amb els criteris fixats al propi acord.¹⁸

Tot això, sense perjudici del que disposa l'apartat sisè d'aquest Acord quant a la lletra c de l'apartat un de la disposició addicional primera que s'afegeix 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, en la redacció donada per l'article 12 de la Llei 1/2022, del 3 de març, respecte del qual es manté la discrepància.

b) Catalunya

-LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

Aquesta llei té per objecte establir les mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic necessàries per completar el règim jurídic dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a l'exercici del 2022.

En aquesta llei es modifiquen diverses disposicions legals, entre elles, decrets llei, decrets legislatius i, majoritàriament, lleis, i també alguns decrets.

Es modifica la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En concret, es modifica l'apartat 10 de l'article 78 de la Llei 18/2007, que resta redactat de la manera següent: «10. No es poden fer actes translatius del domini o de l'ús d'habitatges amb protecció oficial, ni de llurs annexos, construïts sobre sòl destinat a aquesta finalitat sense que se n'hagi obtingut la qualificació definitiva. Els actes que infringeixin aquesta prohibició són nuls". També s'afegeixen tres apartats, el 13, el 14 i el 15, a l'article 78 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

"13. La propietat d'habitatge protegit podrà llogar o vendre separatament qualsevol dels annexos als habitatges a un preu no superior al fixat en cada moment per la Generalitat segons la qualificació vigent de l'habitatge, i amb la presentació prèvia del contracte davant del departament competent en matèria d'habitatge.

14. L'arrendament o la venda dels annexos a l'habitatge no implica la devolució de les subvencions percebudes, i no exigeix el compliment dels requisits mínims d'accés a habitatge protegit per part de l'arrendatari o adquirent.

15. Per l'arrendament dels annexos d'habitatge protegit no és preceptiva la prèvia divisió horitzontal dels annexos dels habitatges".

- 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.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

Aquesta llei afronta els reptes immediats, que no admeten demora, en matèria d'habitatge, 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.

En concret, la seva aprovació implica la modificació de diverses lleis en la matèria, en els termes següents:

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 anòmla 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 anòmla 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.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](#)

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·licitud 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.

-RESOLUCIÓ DSO/1083/2022, de 13 d'abril, per la qual s'inclou a l'Ordre TSF/218/2020, de 16 de desembre, per a la provisió dels serveis de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública, l'annex que regula les condicions d'execució i els criteris d'assignació per al servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent, en règim de gestió delegada.

Mitjançant aquesta Resolució, s'afegeix un Annex (el 35) a l'Ordre TSF/218/2020, de 16 de desembre, per a la provisió dels serveis de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública, per tal d'establir condicions d'execució i criteris de provisió del servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent en règim de gestió delegada

Es tracta, per tant, d'un instrument adoptat en desenvolupament de la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials, que amplia la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública que recull aquesta normativa.

-ACORD GOV/108/2022, de 24 de maig, en relació amb l'Agenda rural de Catalunya.

L'Agenda Rural de Catalunya ha de ser una eina de treball transversal amb l'objectiu d'incidir en la prioritització de polítiques i accions per assolir una ruralitat que avanci en convergència amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible i amb altres agendes i polítiques europees per al desenvolupament econòmic i local. En matèria d'habitatge l'Agenda Rural de Catalunya té com objectiu garantir el dret a l'habitatge al món rural.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

-ACORD GOV/182/2022, de 13 de setembre, pel qual es modifica l'Acord GOV/68/2021, d'1 de juny, pel qual es crea el Grup de Treball per a la Garantia del Dret a l'Habitatge.

Mitjançant Acord GOV/68/2021, d'1 de juny, es va crear el Grup de Treball per a la Garantia del Dret a l'Habitatge, que ara es modifica.

- RESOLUCIÓ TER/3596/2022, de 21 d'octubre, per la qual s'aproven les normes reguladores del procediment de selecció d'habitatges per al seu arrendament per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.

Aquesta Resolució té per objecte regular el procediment pel qual l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant concurrència pública no competitiva, selecciona habitatges del mercat privat, per al seu arrendament, als efectes d'allotjar-hi per la via de cessió d'ús, a persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.

-DECRET 293/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori.

El Govern ha aprovat diversos decrets de reestructuració de diversos departaments. En quan a la reestructuració del Departament de Territori s'estableix que gestionarà de nou les polítiques d'habitatge, fins ara competència del Departament de Drets Socials. Al seu torn, aquest departament incorporarà polítiques relacionades amb el tercer sector. Així doncs el Departament de Territori s'estructura en: a) Secretaria General. b) Secretaria de Mobilitat i Infraestructures. c) Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana. d) Secretaria d'Habitatge I Resten adscrites al Departament de Territori, entre d'altres entitats de dret públic, l'Institut Català del Sòl, mitjançant la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana, i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant la Secretaria d'Habitatge. La Secretaria d'Habitatge, amb rang orgànic de secretaria general, depenen les unitats següents: a) La Subdirecció General d'Habitatge. b) La Subdirecció General de l'Hàbitat Urbà i la Rehabilitació. Les unitats en què s'estructura la Secretaria d'Habitatge mantenen les funcions i estructura previstes als articles 8 i 9 del Decret 256/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de Drets Socials.

-LLEI 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

L'objecte d'aquesta llei és crear i regular el Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial, que té com a finalitats pal·liar les desigualtats socials i fomentar l'equitat territorial. Aquesta norma comporta la derogació de la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, després de set convocatòries. La Llei s'estructura en 7 capítols, 5 disposicions addicionals, 1 disposició derogatòria i 3 disposicions finals. La disposició derogatòria deroga la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial (DOGC núm. 4151, 10/06/2004), principal antecedent de la present llei. Les disposicions finals fan referència a l'afectació pressupostària i al desplegament pressupostari.

-ACTIVITAT DE FOMENT EN GENERAL

Deixem pel final la referència a l'activitat de foment que ha estat, com és habitual, abundosa. En l'annex 1 ens limitem a llistar els ajuts de 2022, un total de 50.

4. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESPANYOL

a. Introducció

El professor Quintià ha localitzat en total, des dels anys vuitanta del passat segle fins a l'actualitat, 48 sentències del TC espanyol que han resolt recursos d'inconstitucionalitat, qüestions de constitucionalitat, conflictes positius de competència i conflictes en defensa de l'autonomia local en els quals es dirimeixen aspectes relatius a la distribució de competències en matèria d'habitatge. Del total de sentències dictades sobre habitatge, el 75% són posteriors a 2012 i gairebé un 40% s'han dictat des de 2017¹⁹.

Si es realitza una anàlisi del conjunt de les 48 SSTC dictades fins al moment i a més apliquem un mètode empíric de recerca, estadístic descriptiu i de correlacions, com fa el professor Quintià, la distribució dels títols competencials considerats pel Tribunal Constitucional en els fonaments jurídics de les sentències és diversa. Mentre que l'art. 149.1.13 CE està present en més de la meitat dels assumptes (56.25%), la invocació de l'art. 149.1.8 CE sobre legislació civil apareix en menys d'una tercera part (27.08%) i

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

els restants s'observen només en un 20.83% (l'art. 149.1.18 CE en un 20.83%) i **12,50%** (art. 149.1.1 CE i art. 149.1.11 CE).

Quintíà destaca com l'estadística mostra que la representació estatal hauria invocat reiteradament l'art. 149.1.1 CE, però aquest ha estat absent de la fonamentació jurídica de les sentències. Encara que l'associació no és significativa d'acord amb els seus càlculs, $\chi^2(1, 48) = 1.26, p < .260$, l'autor observa que **en un 83.33% de les ocasions en les quals l'art. 149.1.1 CE va ser invocat per la representació estatal, no va arribar a ser considerat per l'Alt Tribunal.**

En definitiva, del conjunt de la jurisprudència analitzada s'extreuen les següents conclusions:

- Es tracta d'una jurisprudència dubitativa, oscil·lant, amb vots particulars
- S'accepta que la regulació autonòmica inclogui el deure d'ocupar l'habitatge com a component de la funció social de la propietat i **s'accepta l'expropiació de l'ús i la imposició de sancions**, conforme a art. 149.1.13CE, però es declara violat aquest mateix article si l'expropiació de l'ús afecta als bancs com a creditors hipotecaris.
- S'assenyala que un impost autonòmic sobre habitatges buits no incorre en doble imposició
- S'accepta regulació autonòmica sobre reserves per a Habitatge de Protecció Oficial en SUC
- No s'accepta que una regulació autonòmica imposi controls de renda
- S'accepta regulació autonòmica establint acció pública en matèria d'habitatge en l'àmbit del procediment administratiu, però no en seu judicial.
- No s'accepta l'art. 149.1.1 CE en relació amb l'art. 47CE com títol competencial de l'Estat aplicable.

Ha estat entre 2015 i l'estiu de 2022 quan el Tribunal Constitucional ha dictat fins a 15 d'aquestes sentències que contenen pronunciaments sobre habitatge, la qual cosa és lògic, doncs, és a partir de la pionera llei catalana d'habitatge de 2007, en la dècada de

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

2010, després de la Gran Recessió econòmica iniciada en 2008, quan les CCAA varen sortir de la seva letargia reguladora de la matèria habitatge.

Si ens centrem ara en aquestes últimes 15 sentències dictades des de l'any 2015 fins al 2022, trobem que a vegades les mateixes han mantingut la constitucionalitat de diversos preceptes de lleis autonòmiques sobre la base de les competències de les CCAA, en alguns casos imposant una determinada interpretació, mentre que, en altres casos, aquestes sentències han declarat també els preceptes autonòmics inconstitucionals i nuls.

Es tracta de nombroses sentències, en algunes ocasions molt llargues, com ja és habitual; en altres més concises, fent referència a sentències anteriors sense que quedi clar sempre l'argument concret emprat per a la decisió. A més, es tracta de sentències no sempre congruents, on poden detectar-se canvis de criteri de l'una a l'altra.

b) Sentències de 2022

Les sentències recaigudes concretament al 2022 han estat les següents, a les que afegim, per la seva importància, una dictada uns mesos abans d'iniciar-se l'any:

-La **STC 16/2021** versa sobre el Decret Llei del Govern de la Generalitat de Catalunya 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, contra l'article únic del Decret Llei del Govern de la Generalitat de Catalunya 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica l'anterior, i contra l'acord del Parlament de Catalunya de 4 de març de 2020 de validació d'aquest últim Decret Llei 1/2020. El TC accepta en part el recurs, declarant per unanimitat inconstitucionals i nuls els preceptes que defineixen l'incompliment de la funció social d'un habitatge o edifici d'habitatges, i les mesures aplicables en cas que es produeixi aquest incompliment; i també els preceptes que imposen als propietaris d'habitatges el seu lloguer forçós.

La sentència conté un argument central i bàsic consistent en què no concorren els requisits del pressupost habilitant que exigeix l'art. 86.1 CE per a regular la matèria sobre les mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, resultant insuficient el rang de la norma, perquè els preceptes anul·lats regulen mesures coactives, no voluntàries, limitatives del dret de propietat; que no poden ser per aquest motiu regulades mitjançant un Decret Llei. Es tracta, segons indica el Tribunal, de limitacions

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

de la màxima intensitat, ja que no suposen la delimitació externa del dret en règim de llibertat pe raonis d'interès o dret públic; sinó que constreñen al propietari mitjançant ordres o deures normatius (obligacions concretes de fer, com ocupar l'habitatge o oferir un lloguer social), que es posen sota la inspecció o vigilància de l'Administració, i el seu incompliment habilita per a imposar aquesta conducta de manera forçosa mitjançant requeriments i multes coercitives, imposar sancions i expropiar l'habitatge.

Així mateix, considera constitucionals els índexs de referència del preu de lloguer previstos en la norma catalana²⁰.

D'altra banda, la STC coneix de la constitucionalitat de la regulació feta a la legislació catalana d'urbanisme de les reserves obligatòries per habitatge de protecció oficial en sol urbà consolidat, declarant-les plenament compatibles amb la CE²¹. El TC accepta la constitucionalitat de les reserves en sol urbà consolidat establertes pel legislador català i aplicades a Barcelona mitjançant la modificació del PGM que va tenir lloc al desembre de 2018:

“En los preceptos invocados por los recurrentes no hay norma alguna que prohíba destinar edificaciones al concreto uso que es vivienda protegida. Antes al contrario, el propio art. 20.1 b) ordena a las comunidades autónomas y ayuntamientos reservar suelo para ello y efectuar una “distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social”, criterio favorable a su posible localización en suelo urbanizado y en edificaciones nuevas o ya existentes que vayan a ser objeto de “actuaciones edificatorias” del art. 7.2 TRLSRU (según este precepto son actuaciones edificatorias las de “nueva edificación” y también las de “sustitución de la edificación existente” y “rehabilitación edificatoria”). Lo que impone la ley estatal es, cuando hayan de realizarse tales actividades, la equitativa distribución de los beneficios y cargas [art. 17.2, en relación con los arts. 2.1, 14.1 c) y 24] o, si ello no fuera posible, la indemnización de los perjuicios singulares ocasionados (art. 48 TRLSRU), y en todo caso el respeto a los derechos urbanísticos patrimonializados conforme a la ley (art. 11.2) bajo garantía de indemnización (art. 33.3 CE).”

-La primera sentència del 2022, la **STC 28/2022**, coneix del recurs d'inconstitucionalitat respecte al Decret llei de la Generalitat de Catalunya 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge enfront dels efectes de la pandèmia de la

Covid-19. El TC estima el recurs contra el Decret llei que preveia que les persones en situació d'exclusió residencial poguessin romandre en el seu domicili mentre la persona obligada a oferir-los una proposta de lloguer social (en els termes regulats a la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica) no acredités el compliment ferm d'aquesta obligació.

En la mateixa línia, condicionada a la vigència de les mesures que comportessin restriccions a la llibertat de circulació per raons sanitàries, el decret llei en qüestió va ordenar la suspensió excepcional dels procediments de desnonament i dels llançaments que afectessin llars vulnerables sense alternativa residencial.

-La **STC 37/2022**, accepta parcialment, per unanimitat, el recurs d'inconstitucionalitat contra diversos preceptes de la Llei de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. La sentència explica que aquests preceptes suposen una invasió de la comunitat autònoma de les competències de l'Estat que reconeix l'art. 149.1.8 de la Constitució referida a la competència en matèria civil per a regular les bases contractuals. Segons la STC, l'art. 149.1.8 CE, en reservar a l'Estat la fixació de les bases de les obligacions contractuals, li atribueix la competència per a establir els criteris d'ordenació general del sector de la contractació privada en aquells territoris autònoms que comptin amb legislació pròpia. La finalitat de la reserva estatal en matèria de dret de contractes consisteix en la necessitat de garantir un comú denominador en els principis que han de regir les obligacions contractuals, la qual cosa s'aconsegueix quan les categories generals són les mateixes en tot el territori nacional. En aquest sentit, seguint la jurisprudència constitucional, la competència estatal de les "bases de les obligacions contractuals" de l'art. 149.1.8 CE ha de ser entesa com una garantia estructural del mercat únic i suposa un límit en sí —un límit directe des de la Constitució— a la diversitat reguladora que poden introduir els legisladors autònoms. D'altra banda, la sentència limita els efectes de la declaració d'inconstitucionalitat. D'aquesta manera, no afecta a les situacions jurídiques consolidades, sobre la base del principi de seguretat jurídica i a la legítima fi de procurar l'estabilitat en les relacions contractuals preexistents. Els efectes seran pro-

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

futur pel que els contractes d'arrendament d'habitatge celebrats amb anterioritat al moment de la present resolució es mantenen en els seus termes.

- La **STC 57/2022** torna a declarar la inconstitucionalitat parcial de la Llei de Catalunya 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Els arts. 14 i 16.1 de la Llei 11/2020 estableixen regles sobre el control i el règim sancionador en matèria relacionada amb el contingut de la pròpia Llei, però tots els preceptes d'aquesta secció van ser declarats inconstitucionals per la STC 37/2022, per vulnerar la competència exclusiva de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals. Per tant, mancant-li al legislador autonòmic competència material per a implantar aquest règim de contenció i moderació de rendes, tampoc la té per a controlar el seu compliment o les conseqüències de la seva infracció, per la qual cosa la regla de l'art. 14 incorre en idèntica vulneració competencial i ha de ser declarat inconstitucional. Per part seva, l'art. 16.1 modifica un paràgraf introduït en l'art. 125.2 de la Llei del Parlament de Catalunya 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per l'art. 8 del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge. Inclou en ell, com a novetat connexa amb la resta de la regulació de la llei, la menció de l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, menció que porta causa de la regulació establerta en els arts. 6.1 b), 7.7 i 13 de la pròpia Llei 11/2020, declarats inconstitucionals en la STC 37/2022 per vulnerar la competència estatal de l'art. 149.1.8 CE.

En conseqüència, si el legislador autonòmic manca de competència material per a la fixació de les regles contingudes en aquells preceptes, tampoc l'ostenta per a regular les conseqüències del seu desconeixement en aquest aspecte concret. La legislació processal constitueix una competència exclusiva de l'Estat, en tant que la competència atribuïda a les comunitats autònomes per aquest precepte constitucional té un caràcter limitat, perquè està circumscrita a «les necessàries especialitats que en aquest ordre es derivin de les particularitats de Dret substantiu de les comunitats autònomes». La competència assumida per les comunitats autònomes a l'empara de l'excepció recollida en l'article 149.1.6 CE no els permet, sense més, introduir en el seu ordenament normes processals pel mer fet d'haver promulgat regulacions de Dret substantiu en l'exercici de les seves competències, sinó que les singularitats processals

que es permeten a les comunitats autònomes han de limitar-se a aquelles que, per la connexió directa amb les particularitats del Dret substantiu autonòmic, vengen requerides per aquestes. Correspon al legislador autonòmic o, en defecte d'això, als qui assumeixin la defensa de la llei en el seu cas impugnat, oferir la suficient justificació sobre la necessitat d'alterar les regles processals comunament aplicables, sempre que del propi examen de la llei no es puguin desprendre o inferir aquestes necessàries especialitats. Per a considerar justificada aquesta excepció competencial, en primer lloc, ha de determinar-se quin és el Dret substantiu autonòmic que presenta particularitats. En segon lloc, cal assenyalar respecte de quina legislació processal estatal i, per tant, general o comú, es prediquen les eventuals especialitats d'ordre processal incorporades pel legislador autonòmic. Finalment, ha d'indagar-se si, entre les peculiaritats de l'ordenament substantiu autonòmic i les singularitats processals incorporades pel legislador autonòmic en la norma impugnada, existeix una connexió directa tal que justifiqui les especialitats processals. Atès que la competència autonòmica en matèria d'habitatge permet a la comunitat autònoma desenvolupar l'activitat a què es refereix l'art. 137.1 del seu Estatut (establir condicions sobre la seva qualitat i habitabilitat, planificar-la i inspeccionar-la, fomentar-la o promoure-la), però no establir un requisit d'accés al procés no previst pel legislador estatal, procedeix declarar inconstitucionals i nuls els arts. 17 i 18 de la Llei del Parlament de Catalunya 11/2022.

-Finalment, a la STC **118/2022** s'estima el recurs d'inconstitucionalitat i es declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'article 4 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, del Govern de la Generalitat de Catalunya, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

La sentència determina que aquest precepte, ha de ser declarat inconstitucional i nul per aplicació de la doctrina de la STC 37/2022, de 10 de març, per vulnerar la competència exclusiva de l'Estat en matèria de bases de les obligacions contractuals (art. 149.1.8 CE). Es limiten, però, els efectes de la sentència d'inconstitucionalitat, doncs aquesta decisió no afectarà les situacions jurídiques consolidades, en aplicació del principi de seguretat jurídica i de la necessitat de procurar l'estabilitat en les relacions contractuals preexistents, de manera que la inconstitucionalitat i nul·litat del

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

precepte impugnat només tindrà efectes pro futur, mantenint-se en els seus termes els contractes de arrendament d'habitatges celebrats amb anterioritat al moment de la present resolució i als que resulti aplicable l'esmentada norma

c) Admissió de recursos i acords de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat

-RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 3955-2022, contra la Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar la emergència a l'àmbit de l'habitatge i, subsidiàriament, contra els articles 1.1, 1.3, 7, 8, 9.2, 10, 11, 12 i disposició transitòria de la Llei 1/2022

El Ple del Tribunal Constitucional, acorda admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat número 3955-2022, promogut per més de 50 diputats del Grup Parlamentari Popular al Congrés, contra la Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge i, subsidiàriament, contra els articles 1.1, 1.3, 7, 8, 9.2, 10, 11, 12 i disposició transitòria de la Llei 1/2022.

-RESOLUCIÓ PRE/4217/2022, de 22 de desembre, per la qual es disposa la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de l'Acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la 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.

-RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 4038-2022, contra els articles 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10 -quan fa una nova redacció de l'article 7.1.c) Llei 24/2015-, 11, 12, 15 i la disposició transitòria de la Llei del Parlament de Catalunya 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

El articles impugnats en els esmentats recursos són:

- L'art. 1 que modifica l'article 5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que estableix els supòsits d'incompliment de la funció social de la propietat. - L'art. 2 que modifica l'art. 41.1.a) de la Llei 18/2007 que defineix la

desocupació permanent com a una de les utilitzacions anòmales d'un habitatge o edifici d'habitatges. - L'art. 3 que afegeix els apartats 6, 7 i 8 a l'article 42 de la Llei 18/2007, sobre actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.

- L'art. 4 modifica l'art 113 de la Llei 18/2007, sobre les multes coercitives, fixant l'import de les mateixes en relació als habitatges desocupats permanentment de l'art. 42.6. - L'art. 5 modifica la lletra h) de l'art. 123 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, tipificant com a tal incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones.

- L'art 6.2. Es modifica la lletra j de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei 18/2007, relatiu a les infraccions molt greus, tipificant com a tal incomplir, en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social, els requisits legals vigents en el moment que correspongui formalitzar-la.

- L'art 7 modifica l'art. 126 de la Llei 18/2007 relatiu a l'atribució de la responsabilitat de les infraccions i afegeix l'apartat 5 que diu que "en cas de transmissió de l'habitatge, si el nou propietari és una persona jurídica, aquest se subroga a 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." 3

- L'art. 8 afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, a la Llei 18/2007, en virtut del qual es crea un Registre administratiu de Grans Tenidors d'Habitatge d'acord amb la definició de l'art. 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

- L'art. 9.2. modifica la lletra b) de l'apartat 9 de l'art. 5 de la Llei 24/2015, relatiu a la definició de gran tenidor d'habitatge, que queda redactada de la manera següent: «b) Les persones jurídiques que, per si soles o a través d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges ubicats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents: 1. Els promotors socials a què es refereixen les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. 2. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges de protecció oficial destinats a lloguer. 3. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

- L'art. 10 que modifica l'art. 7 de la Llei 24/2015 sobre mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.
- L'art 11 que afegeix un art 10 a la Llei 24/2015 relatiu a les condicions per a tenir dret a la renovació dels contractes de lloguer social obligatori.
- L'art 12 que afegeix la disposició addicional primera a la Llei 24/2015 sobre l'oferiment de proposta de lloguer social que es fa extensiva a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i determinades demandes de desnonament.
- L'art. 15 modifica els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei 4/2016, sobre l'expropiació forçosa d'habitatges. - I finalment s'impugna la disposició transitòria de la Llei 1/2022 que estén les obligacions d'oferir i renovar un lloguer social a què es refereixen la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, als procediments judicials corresponents que s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i encara estiguin en tramitació

5. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL

En relació amb les plataformes d'internet i els habitatges turístics, cal tenir en compte, la STS 2/2022, de 7 de gener, en la qual s'ha reiterat la doctrina, ja establerta per la Sentència de 30 de desembre de 2020 (rec. 238/2019), en virtut de la qual un prestador de serveis de la societat de la informació d'allotjament de dades, tal com es defineixen en la Directiva 2000/31/CE, en la interpretació efectuada pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea, i en la Llei nacional 34/2002, no està subjecte de manera directa a les normatives sectorials, sinó que el seu règim de responsabilitat és el determinat per l'article 16 de la citada Llei espanyola. D'aquí, que les autoritats catalanes no poguessin imposar a aquesta plataforma l'obligació d'eliminar els anuncis dels habitatges que no comptin amb el número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.

Segons aquest raonament del TS, Airbnb (igual que Homeaway Spain S.L.O. en el cas que va donar lloc a l'anterior Sentència), és una plataforma d'internet que, per les seves característiques, es considera com un servei de la societat de la informació i no una agència immobiliària, tal com ha declarat el Tribunal de Justícia de la Unió Europea (Sentència del Tribunal de Justícia (Gran Sala) dictada el 19 de desembre del 2019 en

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

l'assumpte C-390/). Per consegüent, l'activitat d'aquesta empresa queda sotmesa a la Directiva 2000/31/CE, de comerç electrònic, i a la Llei nacional que la transposa (Llei 34/2002, de Serveis de la Societat de la Informació i del Comerç Electrònic) però no directament a la normativa sectorial en matèria d'allotjaments turístics.

VI. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Com hem vist abans, la STC 16/2021 va acceptar la constitucionalitat de les reserves per habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat. Uns mesos abans de 2022, el TSJ de Catalunya, en aplicació d'aquesta STC, va considerar ajustada a dret la previsió d'una reserva d'habitatge de Protecció Oficial (HPO) a la ciutat de Barcelona del 30% en determinats casos, d'acord amb l'aprovació definitiva que es va fer d'una modificació del Pla General Metropolità de Barcelona al desembre de 2018.

La sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 6 de juliol de 2021 va conèixer de la interposició d'un recurs contra la modificació del PGM que va establir, com sabem, aquestes reserves en sòl urbà consolidat.

En la demanda s'al·legaven diversos motius d'il·legalitat, basats en la falta de cobertura legal i justificació de les reserves; el caràcter deficient o insuficient de l'avaluació econòmica i financera i de l'informe de sostenibilitat; la inexistència d'un programa de participació ciutadana mereixedor d'aquest nom; i, finalment, l'establiment d'una moratòria contrària a les previsions de l'art. 17.3 de la Llei d'habitatge de Catalunya. Motius d'il·legalitat que són rebutjats un a un, excepte en relació amb l'últim, en què el Tribunal sí que considera que el règim transitori finalment establert en la modificació del PGM, abans exposat, és més restrictiu que l'existent en l'art. 17.3 de la Llei d'habitatge de Catalunya, precepte també exposat abans, per la qual cosa ho contradiu .

Pel que fa a l'argument de major substància jurídica, és a dir les al·legacions dels recurrents de falta de cobertura legal, la sentència es remet a la STC 16/2021, abans comentada, rebutjant l'argument. Pel que fa a la seva aplicació lineal en tota la ciutat de Barcelona, la sentència es remet a la contestació de l'Ajuntament de Barcelona, el qual, en argumentació acceptada, assenyala que sí que existeix tal justificació i que aquesta distribució per tots els barris de la ciutat s'explica d'acord amb les dades aportades, que mostren que Barcelona té una distribució heterogènia de la població en

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

risc de vulnerabilitat i en canvi una concentració d'habitatge assequible en només tres districtes. El que es vol aconseguir, precisament, en nom del principi de cohesió social, afegim nosaltres, i per a evitar la gentrificació i la segregació residencial (associada a unes altres, com l'educativa), és distribuir l'HPO en tota la ciutat.

VII. ALTRES DOCUMENTS D'INTERÈS

- Informe del CGPJ de l'avantprojecte de Llei estatal pel Dret a l'Habitatge

En data 27 de gener de 2022, el Ple del CGPJ va aprovar l'informe de l'avantprojecte de Llei pel Dret a l'Habitatge, per 15 vots a favor i 6 en contra. Entre d'altres qüestions, l'Informe assenyala la problemàtica de l'encaix de la norma projectada en l'ordre constitucional de competències; així com la incidència (i possible contradicció) d'aquesta normativa amb la normativa civil aplicable als contractes d'arrendament.

- Informes de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge sobre els efectes de la Llei 11/2020, els tenidors d'habitatge i l'estat de l'habitatge

L'observatori Metropolità de l'Habitatge va publicar al 2022 diversos estudis, entre el que destaca un informe sobre l'"Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona". En el mateix s'analitza **el període d'aplicació d'aquests controls a Catalunya**, durant un període d'any i mig, des de l'aprovació de la Llei catalana 11/2020, **conclouent** que la seva aplicació no va generar una pujada dels preus dels lloguers, sinó que per contra **els preus dels lloguers van descendir**: a Barcelona, per exemple, el preu de lloguer mig mensual va passar de 962,75 euros (sis mesos abans d'entrar en vigor la llei) a 913,63 euros (any i mig després d'entrar en vigor). Així mateix, la llei tampoc va generar un descens del nombre de contractes de lloguer celebrats, **contractes que, de fet, van augmentar en aquest període a la ciutat de Barcelona en un 31,1% en relació amb l'any anterior a l'entrada en vigor de la llei**.

La mateixa institució va publicar també un segon informe sobre "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021". En el mateix es conclou que els habitatges de lloguer habitual en mans de persones físiques o jurídiques amb més de 10 habitatges en lloguer en 2021 representarien el 36% del parc d'habitatges de lloguer habitual de la ciutat. Aquest percentatge augmentaria fins al 37% si tinguéssim en compte els habitatges que

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

estarien en altres formes de lloguer (turístics, cedits, altres usos, etc.). Quant a la tipologia de propietaris, els propietaris amb 10 o més habitatges que són persones jurídiques passen a ser predominants, amb el 77,3%.

Finalment, un tercer informa a destacar de l'Observatori és 'State of Housing 2021. Catalunya i Barcelona', publicat en col·laboració amb l'Observatori DESC. El mateix descriu la situació de Catalunya en temes d'habitatge dintre del marc europeu. Les dades situen Barcelona, Catalunya i l'àrea metropolitana per sota de la mitjana europea en habitatge de lloguer social. Aquesta quantitat escassa d'habitatges protegits es deu, en part, a la poca despesa en polítiques públiques d'habitatge: durant el període 2000-2019, a Espanya s'hi ha dedicat un 0,06% del PIB, molt lluny del 0,5% que s'hi ha destinat, de mitjana, a la Unió Europea.

- Conclusions del Cicle sobre el dret a l'habitatge - Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge i Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente de la Universitat Carlos III de Madrid

El document exposa les principals conclusions del cicle de quatre torbades d'alt nivell acadèmic sobre el dret a l'habitatge que s'han desenvolupat entre abril i desembre de 2022, i que han elaborat els seus ponents, especialistes en diverses branques del Dret, l'Economia, la Gestió Pública, la Sociologia, l'Urbanisme o l'Arquitectura.

És consultable en català i castellà al web de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge.

-Carta al President del Govern espanyol de dos Relators de l'ONU en relació al projecte de llei estatal pel Dret a l'habitatge, al gener de 2023

La carta, que consta de 25 pàgines, és escrita pels Relators especials de l'ONU sobre un habitatge adequat com a element integrant del dret a un nivell de vida adequat i sobre l'extrema pobresa i els drets humans. Datada a 24 de gener de 2023, conté comentaris positius sobre el projecte de llei estatal pel dret a l'habitatge, abans esmentat, així com suggeriments per a millorar el text, exposats en forma general i en un annex de forma específica, article per article, proposant, fins i tot, redaccions alternatives.

VIII. ALGUNES REFLEXIONS FINALS

A Europa, 2022 ha suposat noves passes en la intervenció de la UE en matèria d'habitatge, en espera de la publicació del nou reglament sobre habitatges turístics. També ha donat lloc a decisions judicials tant del TJUE com del TEDH relacionades amb l'habitatge.

A Espanya, l'any ha estat dominat políticament i mediàticament pel projecte de llei estatal pel dret a l'habitatge, que en el moment de redactar aquestes línies encara es desconeix si serà aprovat o no pel parlament espanyol, després d'un any de paralització des de la seva entrada al Congrés al febrer. L'aprovació del nou Pla d'habitatge estatal i del *bono joven de alquilar*, suposa una nova confirmació del model tradicional d'activitat de foment estatal que envaeix, al nostre parer, la competència catalana exclusiva en matèria d'habitatge, mitjançant *spending power*.

En l'àmbit català, continua la inestabilitat organitzativa que fa que l'habitatge faci un pelegrinatge de Departament en Departament, així com la conflictivitat davant del Tribunal Constitucional, amb diversos nous recursos d'inconstitucionalitat acceptats contra lleis catalanes referides a l'habitatge, si bé la .

Tanmateix, l'activitat de foment a Catalunya ha tornat a ser intensa, constatant-se, de nou, com les polítiques públiques en aquest àmbit tenen el seu pes en la concessió de subvencions (en 2022 es poden comptar fins a 50 convocatòries d'ajuts en la matèria, a un ritme, per tant, de quasi una a la setmana) i molt menys en prestacions pròpies de serveis públics o en la regulació de l'activitat econòmica vinculada i la seva execució.

En aquest sentit, creiem que és especialment greu la inexistència d'un text refós de la llei d'habitatge que atorgui seguretat jurídica en aquest àmbit, en el que actualment regna tot el contrari: inseguretat jurídica, per la proliferació de normes (al 2022 només, 4 amb rang de llei d'origen estatal amb incidència a Catalunya i 3 catalanes), i perquè algunes de les lleis catalanes han estat declarades totalment o en part inconstitucionals pel Tribunal Constitucional (en aquest 2022, les 4 SSTC recaigudes en l'àmbit de l'habitatge han estat desfavorables per lleis catalanes, si bé com hem vist la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat en relació amb la Llei 1/2022 va aconseguir arribar a un acord parcial al respecte). Aquesta situació provoca un alt grau d'incertesa jurídica i la

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

extraordinària dificultat a la pràctica per saber quines articles de quines normes catalanes continuen vigents.

La proliferació de normes jurídiques en l'àmbit de l'habitatge en l'última dècada, seguint una tendència general - es parla de les 400.000 normes dictades en les darreres dècades a l'estat, a l'any 2021 només, més de 12.000 ²²⁻, però molt accentuada en aquest important àmbit, ha estat tan gran i desordenada que creiem, com dèiem abans, que està afectant seriosament la seguretat jurídica, la capacitat dels operadors jurídics per discernir l'ordenament jurídic vigent i, molt probablement, al desenvolupament econòmic en aquesta matèria²³.

Aquesta *hemorràgia normativa*, de dubtosa qualitat en diversos casos²⁴, ha portat al legislador català a exigir-li al govern català l'elaboració d'un projecte de llei per a modificar la llei catalana del dret d'habitatge de 2007 i adequar-la als múltiples canvis soferts, així com que envii al Parlament català un projecte de llei per a l'elaboració d'un Text Refós en matèria d'habitatge, tasca urgent i important, encara pendent²⁵.

Finalment, destaca també l'aprovació de la nova Llei de Barris en aquest 2022. Hereva de la Llei 2/2004, del 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, aquesta llei es dicta en un moment on els estudis mostren la persistència i l'agreujament dels fenòmens de segregació urbana.

Amb ella es cerca superar certes mancances de la normativa anterior. Les finalitats de la llei són pal·liar les desigualtats socials i fomentar l'equitat territorial i hauria de contribuir a evitar el risc de fractura social i fer front a la crisi ambiental per mitjà del millorament de les condicions de vida de la població als barris i viles que pateixen dèficits urbanístics, baixa qualitat de l'edificació, manca d'equipaments i serveis, dificultats d'accessibilitat, riscos ambientals, exposició greu als efectes de l'emergència climàtica, alta vulnerabilitat social i riscos d'exclusió.

És un gran repte, que haurà de connectar urbanisme i habitatge, com no pot ser d'una altra manera, avançant cap als conceptes utilitzats en altres països del nostre entorn d'hàbitat urbà i dret a la ciutat.

ANNEX 1

ACTIVITAT DE FOMENT A L'ÀMBIT DE L'HABITATGE A CATALUNYA DURANT 2022

1. ANUNCI del CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre modificació de la convocatòria per a l'any 2021 d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a persones propietàries que es trobin en situació de vulnerabilitat en els edificis d'ús residencial en l'àmbit del Pla de barris. DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022
2. ANUNCI CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre ampliació d'import de la convocatòria per a l'any 2021 d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a persones propietàries que es trobin en situació de vulnerabilitat en els edificis d'ús residencial en l'àmbit del Pla de barris. DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022
3. ANUNCI CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre modificació de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a l'any 2021 per al conjunt urbà del barri del Besòs i el Maresme. DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022
4. ANUNCI CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre modificació de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona per a l'any 2021 per al conjunt urbà de Canyelles. DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022
5. ANUNCI CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges per incorporar a la Borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona per a l'any 2022 (ref. BDNS 607288) DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022
6. ANUNCI CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA sobre aprovació de la modificació puntual i el text refós de les bases reguladores per a la concessió de les subvencions per a la inclusió d'habitatges al Programa de la borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona (DOGC núm. 8053, de 30.1.2020, i BOPB de 24.1.2020). DOGC núm. 8601, de 8 de febrer de 2022.
7. RESOLUCIÓ ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis

- existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000) DOGC núm. 8610, de 21 de febrer de 2022
8. ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic
 9. RESOLUCIÓ DSO/414/2022, de 18 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer per a persones grans corresponent a l'any 2022. DOGC núm. 8613, de 24 de febrer de 2022
 10. RESOLUCIÓ DSO/477/2022, de 24 de febrer, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. DOGC núm. 8616, d'1 de març de 2022
 11. RESOLUCIÓ DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, del Programa d'actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges i del Programa per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitación. DOGC núm. 8635, de 28 de març de 2022
 12. RESOLUCIÓ DSO/1147/2022, de 20 d'abril, de modificació de la Resolució DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per

- la Unió Europea-NextGenerationEU, per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, del Programa d'actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges i del Programa per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació
13. RESOLUCIÓ DSO/1422/2022, d'11 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de les subvencions del Bo Lloguer Jove
 14. RESOLUCIÓ DSO/1650/2022, de 26 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de les subvencions del Bo Lloguer Jove
 15. RESOLUCIÓ DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU.
 16. RESOLUCIÓ DSO/1483/2022, de 13 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació
 17. RESOLUCIÓ DSO/1671/2022, de 30 de maig, de modificació de la Resolució DSO/1483/2022, de 13 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació
 18. RESOLUCIÓ DSO/1903/2022, de 17 de juny, de modificació de la Resolució DSO/1483/2022, de 13 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació, modificada per la Resolució DSO/1671/2022, de 30 de maig
 19. RESOLUCIÓ DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les

- subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2022
20. RESOLUCIÓ ACC/1588/2022, de 17 de maig, per la qual es modifiquen diverses resolucions de convocatòria d'ajuts efectuades en el marc del Pla de recuperació, transformació i resiliència -finançat per la Unió Europea- NextGenerationUE.
 21. RESOLUCIÓ DSO/1685/2022, de 27 de maig, de primera ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/414/2022, de 18 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer per a persones grans corresponent a l'any 2022 (ref. BDNS 611408). .29
 22. RESOLUCIÓ DSO/1684/2022, de 31 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública no competitiva, per a entitats que han adquirit o siguin cessionàries d'habitatges amb un préstec bonificat mitjançant els drets de tanteig i retracte o compra directa per destinar-los a lloguer social, dins la línia de finançament subscripta entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances.
 23. RESOLUCIÓ DSO/1862/2022, de 10 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per a l'any 2022, en règim de concurrència pública no competitiva, per a entitats que han adquirit o siguin cessionàries d'habitatges amb un préstec bonificat mitjançant els drets de tanteig i retracte o compra directa per destinar-los a lloguer social, dins la línia de finançament subscripta entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances
 24. RESOLUCIÓ DSO/1803/2022, de 8 de juny, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions del Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides, de titularitat pública o privada, per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya.

25. RESOLUCIÓ DSO/477/2022, de 24 de febrer, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (DOGC núm. 8616, d'1.3.2022).
26. RESOLUCIÓ DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, del Programa d'actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges i del Programa per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació (DOGC núm. 8635, de 28.3.2022).
27. RESOLUCIÓ DSO/2155/2022, de 7 de juliol, de modificació de la Resolució DSO/2427/2021, de 28 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
28. RESOLUCIÓ DSO/2289/2022, de 14 de juliol, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al foment de la rehabilitació d'edificis de tipologia residencial dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a l'any 2022 (ref. BDNS 639363). DOGC núm. 8713, de 20 de juliol de 2022
29. RESOLUCIÓ DSO/2351/2022, de 21 de juliol, de modificació de la Resolució DSO/1803/2022, de 8 de juny, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions del Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides, de titularitat pública o privada, per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya DOGC núm. 8717, de 26 de juliol de 2022

30. RESOLUCIÓ DSO/2422/2022, de 26 de juliol, de modificació de la Resolució DSO/477/2022, de 24 de febrer, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. DOGC núm. 8720, de 29 de juliol de 2022
31. ORDRE EMT/192/2022, d'1 d'agost, de modificació de l'Ordre EMT/219/2021, de 22 de novembre, per la qual s'aproven les bases reguladores que han de regir la convocatòria dels ajuts destinats a la promoció de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús Habitatcoop (DOGC núm. 8551, de 25.11.2021). DOGC núm. 8724, de 4 d'agost de 2022
32. RESOLUCIÓ DSO/2763/2022, de 13 de setembre, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a persones joves. DOGC núm. 8754, de 16 de setembre de 2022
33. RESOLUCIÓ DSO/2837/2022, de 16 de setembre, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a persones joves per a l'any 2022. DOGC núm. 8759, de 23 de setembre de 2022
34. RESOLUCIÓ DSO/2964/2022, de 30 de setembre, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús sobre sòl de titularitat privada DOGC núm. 8766, de 5 d'octubre de 2022
35. RESOLUCIÓ TER/3247/2022, de 19 d'octubre, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús sobre sòl de titularitat privada per a l'any 2022 DOGC núm. 8779, de 25 d'octubre de 2022

36. RESOLUCIÓ DSO/3005/2022, de 4 d'octubre, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next Generation EU, per assegurar les actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència a Catalunya. DOGC núm. 8768, de 7 d'octubre de 2022
37. RESOLUCIÓ TER/3532/2022, de 7 de novembre, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, per assegurar les actuacions d'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència a Catalunya DOGC núm. 8793, de 15 de novembre de 2022
38. RESOLUCIÓ DSO/3006/2022, de 4 d'octubre, per la qual s'estableixen les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial DOGC núm. 8768, de 7 d'octubre de 2022
39. RESOLUCIÓ TER/3264/2022, de 21 d'octubre, de modificació de la Resolució DSO/3006/2022, de 4 d'octubre, per la qual s'estableixen les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial. DOGC núm. 8780, de 26 d'octubre de 2022
40. RESOLUCIÓ TER/3598/2022, d'11 de novembre, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no

- competitiva, de les subvencions per al pagament del cost del lloguer dels habitatges obtinguts del mercat privat per a destinar-los a les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial DOGC núm. 8796, de 18 de novembre de 2022
41. RESOLUCIÓ EMT/3341/2022, de 25 d'octubre, per la qual es fa pública la convocatòria dels ajuts destinats a la promoció de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús Habitatcoop per a l'any 2022 DOGC núm. 8784, de 2 de novembre de 2022 31
42. RESOLUCIÓ TER/3597/2022, d'11 de novembre, de primera ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2022 DOGC núm. 8796, de 18 de novembre de 2022
43. RESOLUCIÓ TER/3838/2022, de 2 de desembre, de segona ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2022 DOGC núm. 8810, de 12 de desembre de 2022
44. RESOLUCIÓ TER/3920/2022, de 13 de desembre, de tercera ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2022. DOGC núm. 8815, de 19 de desembre de 2022
45. RESOLUCIÓ TER/4152/2022, de 27 de desembre, de quarta ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/1967/2022, de 21 de juny, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública competitiva, de les subvencions per al

pagament del lloguer o preu de cessió d'habitatge o habitació per a l'any 2022).

DOGC núm. 8823, de 30 de desembre de 2022

46. RESOLUCIÓ TER/3995/2022, de 16 de desembre, d'ampliació de l'import màxim inicial de la dotació pressupostària de la Resolució DSO/2289/2022, de 14 de juliol, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions per al foment de la rehabilitació 34 d'edificis de tipologia residencial dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge
47. RESOLUCIÓ TER/4042/2022, de 19 de desembre, de segona modificació de la Resolució DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'empara del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, del Programa d'actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges i del Programa per a l'elaboració del llibre de l'edifici existent per a la rehabilitació i la redacció de projectes de rehabilitació DOGC núm. 8820, de 27 de desembre de 2022
48. RESOLUCIÓ TER/4079/2022, de 20 de desembre, per la qual s'obre la convocatòria per a l'accés, en règim de concurrència pública no competitiva, a ajuts en forma de préstecs a comunitats de propietaris dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges DOGC núm. 8821, de 28 de desembre de 2022
49. ACORD GOV/204/2022, de 18 d'octubre, pel qual s'aprova el Programa temporal per a l'execució i la gestió dels pagaments del Bo social tèrmic a Catalunya. DOGC núm. 8776, de 20 d'octubre de 2022
50. ANUNCI pel qual es fa pública la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació per a actuacions d'accessibilitat a la ciutat de Barcelona per a l'any 2022 DOGC núm. 8780, de 26 d'octubre de 2022

¹ Remetem per més detalls, per exemple, a la molt útil publicació trimestral *Habitatge i Món Local - Actualitat Normativa*, impulsada per la Diputació de Barcelona, amb coordinació de la Sra. Sònia Ballester i documentació i redacció a càrrec de la Sra. Núria Alonso. D'ella hem extret algunes parts d'alguns resums inclosos de la normativa esmentada.

² Així, casos *Spadea i Scalabrino vs. Itàlia*, sentència de 28 de setembre de 1995, i *Mallacher i altres vs. Àustria*, sentència de 19 de desembre de 1989.

³ Assenyalant en la seva sentència de 28 de gener de 2014 que la fixació d'una renda màxima per part de l'autoritat complia amb el principi de proporcionalitat com a era superior a l'impost que requeia sobre la propietat i als costos del seu manteniment (*Cas Bitto i altres contra Eslovàquia*); en el mateix sentit es va pronunciar respecte als topalls del preu de lloguer fixats pel regulador neerlandès en la sentència del cas *Nobel i altres contra Holanda*, de 2 de juliol de 2013. No obstant això, no va succeir el mateix en la STEDH de 12 de juny de 2012 (*Cas Lindeheim i altres contra Noruega*), que sí que va entendre que existia una ingerència en el dret de propi

⁴ En el cas *caso Marzari contra Itàlia* de 4 de maig de 1999 el demandant, que patia una discapacitat greu, va deixar de pagar el lloguer fins que es no duguessin a terme les adaptacions pertinents al seu apartament, que no s'adaptava a les seves necessitats. La seva demanda no va ser admesa pel TEDH ja que les autoritats públiques nacionals havien adoptat les mesures oportunes, si bé va deixar la porta oberta a futures reclamacions relacionades amb l'acció positiva de les autoritats quant a l'accessibilitat de l'habitatge. En el cas *Yordonova al 2012*, el TEDH afirma (després de negar que el CEDH reguli el dret a l'habitatge) que una obligació d'assegurar un sostre a persones particularment vulnerables pot sorgir de l'art. 8 del CEDH en casos excepcionals.

Exemples de la connexió entre l'art. 8 CEDH i el dret de propietat (art. 1 del Protocol) són la STEDH de 28 de juliol de 2009 (JUR 2009\338774. *Cas Oлару i altres contra Moldàvia*. Apartats 53 a 61, en la qual es va discutir el dret d'uns ciutadans a la provisió d'un habitatge social a la qual tenien dret gratuïtament per llei, que la seva no satisfacció pel nombre de ciutadans elegibles va comportar una violació del dret de propietat dels sol·licitants), la STEDH de 22 de desembre de 2005 (TEDH 2005\138. *Cas Xenides-Arestis contra Turquia*: el demandant no havia pogut gaudir de l'accés, domini, ús i gaudi del seu domicili des de la invasió turca de Xipre en 1974) i la STEDH de 28 de setembre de 1995 (TEDH 1995\34. *Cas Scollo contra Itàlia*.; el propietari va exigir la devolució de l'habitatge per cas de necessitat, la qual no va ser atesa per les autoritats públiques). La doctrina conclou d'aquesta jurisprudència que l'habitatge és un aspecte positiu del dret de propietat, almenys quan la llei legítima a un particular a recuperar l'ús de l'habitatge, i així mateix que la protecció de l'habitatge és una obligació positiva dels Estats, amb el que també pot aconseguir l'exigència judicial del dret a l'habitatge a través del dret a la propietat; vegis "Sarigiannidis, Miltiadis y Pervou, Ioanna (2013), "Adequate housing: seeking justiciability through the right to property", *International Journal Human Rights and Constitutional Studies*, Vol. 1, No. 1, pp. 33 y 35

⁵ Després d'una Declaració dels caps d'Estat i de Govern de la Comunitat a l'octubre de 1972, es va publicar un Programa d'Acció Mediambiental. En 1987, s'havien acordat uns 200 articles de legislació mediambiental, bé en virtut del llavors article 100 (actual article 115 del TFUE) (sobre l'aproximació de les legislacions que afecten el funcionament del mercat comú), bé en virtut de l'article 235 (actual article 352 del TFUE).

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://gencat.cat/informe-autogovern-2022)

ó Tenir habitatge assequible integrat és important per a la UE, perquè és d'acord amb la jurisprudència del TJUE que de seguida citarem, un dret i la cohesió social i territorial estan en joc i perquè la competitivitat econòmica d'una ciutat depèn de l'existència d'habitatge assequible per als treballadors (*workforce housing*), la qual és precisa perquè la UE no perdi rellevància internacional i sigui possible en la realitat la lliure circulació de treballadors en ella, principi fonamental establert en l'article 45 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea i desenvolupat en el Dret derivat europeu i la jurisprudència del Tribunal de Justícia.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](#)

⁷ Quant a la situació actualment existent, cal tenir en compte que, en l'àmbit de la Unió Europea, es compta ja amb diverses declaracions provinents de diferents organismes en relació amb la consideració de l'habitatge social com a servei d'interès general. Així, el Parlament Europeu, en Resolució de 13 de gener de 2004, relativa al Llibre Verd sobre els serveis d'interès general, ha assenyalat que (la traducció al català és nostra):

“alguns serveis d'interès general han d'excloure's de l'àmbit d'aplicació de les normes en matèria de competència, com la sanitat, l'educació, l'habitatge social i els serveis d'interès general destinats a mantenir o augmentar el pluralisme de la informació i la diversitat cultural”

Així mateix, la Comissió Europea, en la seva Comunicació sobre l'aplicació del Programa comunitari de Lisboa, serveis socials d'interès general a la Unió Europea, considera l'habitatge social com un servei d'interès general, en assenyalat que entre els serveis d'interès general “també s'inclou l'habitatge social, que permet un accés a l'habitatge a les persones amb escassos ingressos” (traducció al català nostra).

Altres documents posteriors de la Unió Europea insisteixen en la caracterització de l'habitatge social com a servei d'interès general, assenyalant que (traducció al català nostra):

Els serveis socials poden ser de naturalesa econòmica o no econòmica depenent de l'activitat considerada. Si bé no apareixen definits, la Comunicació de 2006 va determinar dos grans tipus de serveis socials: en primer lloc, règims de seguretat social obligatòria i complementària, organitzats de diverses maneres (organitzacions mútues o professionals), que cobreixen els principals riscos en el transcurs de la vida, com els vinculats a la salut, l'envelliment, els accidents laborals, la desocupació, la jubilació i la incapacitat; en segon lloc, altres serveis proporcionats directament a la persona com els serveis d'assistència social, serveis d'ocupació i formació, habitatge social o assistència sanitària de llarga durada. Aquests serveis s'organitzen generalment a nivell local i depenen en gran manera del finançament públic

Idea que ha estat traslladada a diverses normes jurídiques, com l'article 16 del Tractat de la Comunitat Europea (d'ara endavant TCE), modificat pel Tractat d'Amsterdam de 1997 o l'article 36 de la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea. El Protocol Núm. 26 annex al TUE i al TFUE tracta sobre els serveis d'interès general i en ell les parts contractants emfatitzen en la importància d'aquests serveis i acorden, amb base en el paper essencial i l'àmplia capacitat de discreció de les autoritats nacionals, regionals i locals per a prestar, encarregar i organitzar els serveis d'interès general, que aquests siguin el més pròxims possible a les necessitats dels usuaris, amb un alt nivell de qualitat, seguretat i accessibilitat econòmica; així com la igualtat de tracte i la promoció de l'accés universal i dels drets dels usuaris (art. 1).

Per part seva, el Parlament europeu, en la seva resolució d'11 de juny de 2013 sobre habitatge social a la Unió Europea, ja esmentada, ha emfatitzat el paper de l'habitatge com a servei econòmic d'interès general en la Unió, assenyalant el següent (traducció al català nostra):

Considerant que la política d'habitatge social forma part integrant dels serveis d'interès econòmic general, per a contribuir a cobrir les necessitats d'habitatge, facilitar l'accés a la propietat, promoure la qualitat de l'hàbitat, millorar l'hàbitat existent i adequar les despeses d'habitatge a la situació familiar i als recursos dels ocupants, mantenint amb tot un esforç de la seva part.

Per Decisió de la comissió de 2011, vigent, les ajudes estatals concedides a proveïdors d'habitatge social no han de ser notificades a la comissió per a aprovació prèvia. Aquesta decisió esmenta que els supòsits d'habitatge social són “les empreses encarregades dels serveis socials, inclosa la provisió d'habitatges socials per a ciutadans desfavorits o grups socialment menys afavorits, que a causa de les limitacions de solvència no poden obtenir un habitatge en condicions de mercat”.

Aquesta menció a ciutadans en inferioritat de condicions o menys avantatjats grups és certament molt precisa i podria arribar a dificultar operacions en àrees urbanes segregades. La mateixa genera incertesa legal per als inversors, finançadors i les autoritats locals i nacionals, sent qüestionable d'acord amb els principis del Dret de la UE de subsidiarietat i proporcionalitat en el context de l'ampli marge que les

⁸ [Short term rentals: cities ask Europe's help - Eurocities.](#)

⁹ [Tourist services – short-term rental initiative \(europa.eu\)](#)

¹⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0281&from=EN>

¹¹ Així, la STJUE en el cas Hauer de 13 de desembre de 1979 entén respectada aquesta relació raonable de proporcionalitat i en la STJUE de 27 de gener de 2022 s'accepta la possibilitat d'intervenció en protecció concreta del medi ambient.

¹² En aquesta, es produeix una aplicació de la doctrina judicial derivada del cas Altmark a un supòsit en el qual es troben connectades qüestions relatives a urbanisme, habitatge assequible i Dret de la Unió europea. Aquesta decisió, doncs, com és sabut, està relacionada amb la interpretació efectuada pel TJUE dels actuals arts. 106 i 107 del TFUE.

¹³ La normativa francesa es basa en criteris relatius al fet que els locals de què es tracta es lloguen repetidament per períodes curts a una clientela transitòria que no fixa la seva residència en ells i que confereix a les autoritats locals la facultat de precisar, en el marc establert per aquesta normativa les condicions de concessió de les autoritzacions previstes per aquest règim a la llum dels objectius de diversitat social i en funció de les característiques dels mercats locals de l'habitatge i de la necessitat d'evitar que s'agregui el dèficit residencial. A més, la sentència accepta la normativa francesa que vincula aquestes autoritzacions a una exigència de compensació en forma de transformació concurrent de locals no residencials en habitatges, sempre que aquestes condicions de concessió s'ajustin als requisits establerts per aquesta disposició i que aquesta exigència pugui complir-se en condicions transparents i accessibles.

¹⁴ Ponce Solé, J (2022) "La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español respaldando la regulación urbanística de las viviendas de uso turístico en protección del derecho a la vivienda", *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, , N° 357, 2022, pàgs. 21-75.

¹⁵ Creiem que aquest no sols no és l'únic sistema constitucionalment possible, sinó que hi ha una altra alternativa més respectuosa amb les competències autonòmiques en matèria d'habitatge: que siguin les pròpies comunitats autònomes els qui abonin les quantitats a les entitats de crèdit.

¹⁶ Doctrina recollida a l'art. 114 de l'EAC:

"Article 114. Activitat de foment.

1. Correspon a la Generalitat, en les matèries de la seva competència, l'exercici de l'activitat de foment. A tal fi, la Generalitat pot atorgar subvencions amb càrrec a fons propis.

2. Correspon a la Generalitat, en les matèries de competència exclusiva, l'especificació dels objectius als quals es destinen les subvencions estatals i comunitàries europees territorialitzables així com la regulació de les condicions d'atorgament i la gestió, incloent la tramitació i la concessió.

3. Correspon a la Generalitat, en les matèries de competència compartida, precisar normativament els objectius als quals es destinen les subvencions estatals i comunitàries europees territorialitzables, així com completar la regulació de les condicions d'atorgament i tota la gestió, incloent la tramitació i la concessió.

4. Correspon a la Generalitat, en les matèries de competència executiva, la gestió de les subvencions estatals i comunitàries europees territorialitzables, incloent la tramitació i la concessió.

5. La Generalitat participa en la determinació del caràcter no territorialitzable de les subvencions estatals i comunitàries europees. Així mateix, participa, en els termes que fixi l'Estat, en la seva gestió i tramitació."

¹⁷ Iglesias González, F. (2000). *Administración pública y vivienda*. Madrid: Montecorvo.

¹⁸ “PRIMER. En relació amb l'article 1.1 de la Llei 1/2022, que dona nova redacció a l'article 5.2.b de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de manera que el règim disposat sigui conforme amb el conjunt de la normativa estatal i autonòmica aplicable i, en particular, conforme i coherent amb el que disposa l'article 3.1.d de la mateixa Llei 18/2007, i de manera que es derivi que el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució en els supòsits d'ocupació sense títol constitueix una causa justificativa per considerar que l'habitatge no està buit. I l'anterior, tenint en compte que el concepte de litigi sobre la propietat, d'acord amb l'article 348 CC, inclou també l'acció normativa contra el tenidor i el posseïdor.

SEGON. En relació amb els articles 2 i 3 de la Llei 1/2022 que, respectivament, modifiquen els articles 41.1.a i 42, apartats 6 i 7, de la Llei 18/2007, de manera que resulti del règim disposat que, en el cas d'habitatges inacabats, fins a l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat, estaran subjectes al que disposa la legislació urbanística, s'aplicarà el règim que estableixen els articles referits al supòsit d'habitatges que ja hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

TERCER. En relació amb els articles 1.3, 6.2, 11 i 12 i, específicament, pel que fa a les lletres a i b de l'apartat un de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015 i en la seva projecció sobre la disposició transitòria de la Llei 1/2022, que han introduït modificacions en la regulació del lloguer social que estableixen 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 en la Llei 18/2007, i sobre la base de l'Acord adoptat en aquesta mateixa Comissió el 30 d'octubre de 2018 respecte a l'esmentada Llei 24/2015, de manera que del règim establert en resulti:

3.1. Que les modificacions que incorpora la Llei 1/2022 en la regulació del lloguer social no en modifiquin la naturalesa, tal com així ho ha afirmat el Tribunal Constitucional en l'STC 16/2021, de 28 de gener, FJ 5.c (ii), en enjudiciar la norma precedent que ja les recollia.

3.2. Que la interpretació de l'STC 5/2019 comporta que la suspensió dels procediments judicials d'execució hipotecària només és procedent en els termes que estableix la normativa estatal. Al seu torn, la interpretació de l'STC 21/2019 determina que la suspensió del desnonament només és procedent mentre els afectats en situació de vulnerabilitat no obtinguin una alternativa habitacional, sigui a través de l'Administració, sigui a través de la figura del lloguer social. En el ben entès que la manca d'oferiment del lloguer social, quan aquest sigui procedent, d'acord amb les STC 28/2022 i 57/2022, no pot condicionar el plantejament de la corresponent acció judicial. En el sentit indicat, els articles esmentats no vulneraran la competència de l'Estat en matèria processal que li reconeix l'article 149.1.6 CE.

Igualment, en el marc d'aquesta interpretació jurisprudencial i, en especial, en la línia de l'STC 16/2018 (FJ 8.b), els articles 1.3 i 6.2 de la Llei 1/2022, que, respectivament, modifiquen la lletra f) de l'article 5.2 i la lletra j) de l'article 124.2 de la Llei 18/2007, delimiten la funció social de la propietat i els efectes del seu incompliment. Tots dos preceptes s'han dictat en exercici de les competències substantives de la Generalitat en matèria d'habitatge ex article 137.1.a) EAC, que, al seu torn, inclouen la competència sancionadora.

3.3. Que, en relació amb els articles 11 i 12 de la Llei 1/2022, resulti que reglamentàriament es fixi i reguli l'obligació dels beneficiaris del lloguer social d'acreditar el manteniment de les circumstàncies econòmiques que justifiquen la seva condició de beneficiaris del lloguer social.

QUART. En relació amb l'article 9 de la Llei 1/2022, que modifica 5.9.b de la Llei 24/2015, totes dues parts coincideixen a interpretar que la definició de gran tenidor d'habitatge que aquest precepte conté és coherent amb la del Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19. Tot això, sense perjudici que la Generalitat impulsi una regulació reglamentària a l'efecte d'establir la connexió necessària per aplicar les mesures que escaiguin i, a aquest efecte, determini que el gran tenidor ha de ser propietari de, almenys, un habitatge en el territori de Catalunya.

CINQUÈ. En relació amb l'article 15 de la Llei 1/2022, que modifica els apartats 2.b, 4 i 6 de l'article 15 de

¹⁹ Quintiá, A (2022). *Derecho a la vivienda y vulnerabilidad*, Thompson Reuters Aranzadi, Quintiá, A. (2022). “Más allá del art. 47CE: derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables,” *Revista de Derecho Público: Teoría y Método*, núm. 6, 2022.

²⁰ “No puede negarse la posible influencia de estos índices como «criterios orientadores que puedan contribuir a ordenar el mercado de la vivienda» [STC 14/2020, de 28 de enero, FJ 5 d), por referencia al sistema estatal], pero el índice de referencia deja incólume la libertad de las partes para fijar la renta del arrendamiento en la medida en que no impide la estipulación de un precio superior o inferior al resultante del mencionado índice. La eventual superación de ese índice tiene como único efecto la pérdida de la posibilidad de obtener ayudas públicas (art. 8.4 del Decreto-ley 17/2019). Ello impide calificarlas de «legislación civil» y aplicarles, en consecuencia, el art. 149.1.8 CE. Son, por el contrario, normas dictadas con el declarado propósito de dotar de transparencia al mercado y buscar la moderación de los precios de alquiler y por tanto encuentran acomodo en las competencias autonómicas en materia de vivienda (art. 137 EAC) y consumo (art. 123).”

²¹ “Del art. 20.1 b) TRLSRU no se puede deducir esta prohibición. El art. 20.1 b) regula la obligación de destinar o reservar «suelo» para vivienda protegida. Pero de esta obligación de destinar parte del «suelo» disponible a vivienda protegida no puede deducirse una prohibición de destinar «edificaciones» al mismo fin. De hecho, la obligación de reservar «suelo» presupone la habilitación a las comunidades autónomas para vincular «edificaciones» a ese fin, en concreto las erigidas en esa parte de suelo. El objeto de debate es si el legislador catalán puede habilitar para imponer ese **destino** a edificaciones erigidas o existentes fuera de esos ámbitos mencionados en el art. 20.1 b).

La **fijación de los usos del suelo, y de las edificaciones**, son materias típicamente urbanísticas: «Es claro que delimitar los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico constituye uno de los aspectos básicos del urbanismo y, en términos más generales, de la ordenación del territorio», ambas de competencia autonómica de acuerdo con el art. 148.1.3 CE (STC 61/1997, FJ 16, con cita de la STC 77/1984, de 3 de julio, FJ 2). El propio art. 20.1, en su párrafo c), ordena a los entes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística «atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo» a determinados principios que enumera (accesibilidad universal, movilidad, eficiencia energética, etcétera). Y como recuerdan los letrados del Parlamento de Cataluña, el art. 15.1 a) de la misma Ley establece la obligación de los propietarios de destinar «los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones [...] cualquiera que sea la situación en que se encuentren» a «usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística».

El Estado, dentro del ámbito de sus competencias, puede delimitar externamente esos usos para la garantía y protección de bienes constitucionales que tiene encomendados con diverso alcance (protección del medio ambiente, garantía de la igualdad básica en el ejercicio de la propiedad urbana o en el acceso a la vivienda, o fomento del desarrollo de sectores productivos o de la economía general). Por ejemplo puede prohibir edificar en suelo no apto para ello (STC 61/1997, FJ 16) o limitar el tipo de usos y construcciones en los mismos (art. 13 TRLSRU y STC 86/2019, de 20 de junio, FJ 8). Puede incluso imponer obligaciones positivas, como las de destinar suelo «suficiente» a la transformación urbanística y a usos residenciales y productivos, o porcentajes concretos, y mínimos, a vivienda protegida (art. 20.1 TRLSRU y STC 75/2018, ya citada, FJ 6 A)]. Cuando los usos establecidos por las leyes autonómicas no se ajusten a estas determinaciones, serán inconstitucionales, como ocurrió con ciertas instalaciones y construcciones en la citada STC 86/2019, FJ 8 d). **Pero dentro de esos límites u obligaciones marcados por el Estado, la ordenación del territorio y de la ciudad corresponde a las comunidades autónomas (art. 148.1.3 CE) y a los entes locales respectivos en ejercicio de su autonomía (art. 137 CE).**”

²² Mora-Sanguinetti, J. S. (2022). “Las cuatrocientas mil normas de la democracia española. Cuantificación e impacto de la complejidad normativa de España”. *Revista De Las Cortes Generales*, (114), 231-253. <https://doi.org/10.33426/rcg/2022/114/1722>

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2022 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2023, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2022 \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2022)

²³ Com a mostra, podem esmentar algunes de les normes aprovades en els últims anys a Catalunya, diverses d'elles afectades per SSTC:

Llei 14/2015 (impost habitatges buits, recolzada per STC 4/2019)

Llei 24/2015 (pobresa energètica i expropiació ús habitatges buits, salvada per STC 13/2019)

Llei 4/2016 (expropiació ús habitatges buits, declarada inconstitucional per STC 8/2019)

Dos Decrets llei en 2019 no convalidats, un sobre urbanisme, un altre sobre límits de lloguers

Decret llei 17/2019, de mesures urgents (modificat pel 1/2020, art. 3 sobre definició habitatge buit...), anul·lat parcialment per STC de 2021.

DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (llars compartides)

DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer

Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge (declarada inconstitucional per dues SSTC de 2022, com vam veure)

Etc, etc...

²⁴ Sobre la deficient qualitat normativa a casa nostra en comparació amb d'altres països, tenint en compte indicadors elaborats internacionalment per diverses institucions, es pot consultar PONCE SOLÉ, J. i VILLORIA MENDIETA, M., *Anuario del Buen Gobierno y de la Calidad de la Regulación 2019*, Fundació Democràcia y Gobierno Local, Madrid, consultable en part a: [Anuario del Buen Gobierno y de la Calidad de la Regulación 2019 - Fundació Democràcia y Gobierno Local](#)

²⁵Llei 24/2015:

“Disposició final Quarta

Presentació d'un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007 i d'un projecte de llei de refosa i millora dels disposicions legals vigents en matèria del dret a l'habitatge i de lluita contra la pobresa energètica

1. El Govern ha de presentar, si escau, al Parlament, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que contingui els modificacions necessàries per a garantir l'aplicació efectiva de totes els mesuris establertes per la llei present.

2. El Govern, en el termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha de presentar al Parlament un projecte de llei de refosa i millora dels disposicions legals vigents a Catalunya en matèria de dret a l'habitatge, del fons social de l'habitatge, de mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, de lluita contra la pobresa energètica i de garantia de subministraments bàsics i dels altres normes legals que incideixen en el dret a un habitatge digne”

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

“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”