



HABITATGE 2023

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. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL 6. RESOLUCIONS, ACORDS, DICTAMENS I DOCUMENTS D'INTERÈS 7.ALGUNES REFLEXIONES FINALS.

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 2023, 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 sabut, on hi ha un gran nombre cada any i on hi ha reculls publicats que ja ho fan. 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. EUROPA¹

a. Tribunal Europeu de Drets Humans

Cal fer esment de les següents sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH):

- 11 d'abril de 2023, assumpte *Simonova c. Bulgària*, núm. de sol·licitud 30782/16

La sentència declara que la demolició d'un habitatge il·legal i el desallotjament d'una mare i els seus quatre fills menors sense analitzar la proporcionalitat de la mesura a la llum de les seves circumstàncies individuals ha vulnerat el seu dret fonamental al respecte a la seva llar de l'art. 8 del Conveni Europeu per a la Protecció dels Drets Humans i de les Llibertats Fonamentals.

- 18 de juliol de 2023, assumpte *Camara c. Bèlgica*, núm. de sol·licitud 49255/22.

El 18 de juliol de 2023, el TEDH es va pronunciar sobre el cas del Sr. Camara, que s'havia vist obligat a viure al carrer i valer-se per si mateix després de sol·licitar protecció internacional a Bèlgica. Això va succeir a pesar que el Sr. Camara va obtenir una ordre d'un tribunal belga per a proporcionar-li habitatge i assistència material. El TEDH va dictaminar que l'aparent negativa de les autoritats belgues a complir l'ordre destinada a protegir la dignitat humana del Sr. Camara violava el contingut de l'article 6 del CEDH.

-23 de novembre de 2023, assumptes *M.L. contra Grècia*, núm. de sol·licitud n.º 8386/20, i *M.B. contra Grècia* núm. de sol·licitud 8389/20

El TEDH va tornar a considerar que les condicions en el "punt crític" de Samos equivalien a un tracte inhumà i degradant amb violació de l'art. 3 del Conveni. Les demandants eren dues dones que es van veure obligades a viure en condicions degradants en Samos durant 3 i 4 mesos mentre es trobaven en una fase avançada d'embaràs. A més de la sentència, el Tribunal va concedir als demandants 5000 euros cadascun en concepte de danys morals.

b. UNIÓ EUROPEA

i. Normativa

Com es va assenyalar a l'informe anterior, al novembre de 2022 es va fer pública la proposta d'un Reglament de la Unió Europea en matèria de recollida de dades i

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

compartició dels mateixos en relació als habitatges d'ús turístic, que modificaria el Reglament 2018/1724². Doncs bé, un any més tard, al novembre de 2023, el Parlament europeu i el Consell varen arribar a un acord sobre el text del Reglament, que s'espera sigui aprovat a la primavera de 2024.

De conformitat amb l'acord assolit, els trets principals del futur Reglament són els següents³. *Les autoritats públiques nacionals, si estableixen un sistema de registre per a tots els amfitrions que cedeixen habitatges per estades curtes, la qual cosa queda a les seves mans i no és imposat per la UE, sigui a nivell nacional, regional o local, han d'efectuar-ho conforme assenyalarà aquest Reglament.*

Així, las plataformes en línia han de:

- Dissenyar els seus llocs web de tal manera que els amfitrions mostrin els números de registre, en els quals declaren estar obligats a registrar-se (compliment des del disseny, *compliance by design*). Tenim aquí un interessant *exemple regulador d'arquitectura de la decisió (digital), imposada a les plataformes, la qual cosa suposa un esperó o nudge als amfitrions per a incloure els números de registre*⁴. Una solució senzilla i eficaç, que no implica un patró fosc o *dark pattern*, prohibit ara pel Dret de la Unió (art. 25 del Reglament (UE) 2022/2065 del Parlament Europeu i del Consell de 19 d'octubre de 2022 relatiu a un mercat únic de serveis digitals i pel qual es modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglament de Serveis Digitals)⁵, sinó, podríem dir, un patró *lluminós* dirigit a facilitar el servei a l'interès general per part de les administracions.
- Realitzar controls aleatoris per a verificar les autodeclaracions dels amfitrions i la validesa dels números de registre

Les autoritats públiques han de:

- Posar a disposició la informació pertinent a través d'un lloc web nacional, a fi de facilitar els controls aleatoris per part de les plataformes.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

- Tenir la facultat de suspendre els números de registre quan la informació facilitada per l'amfitrió sigui incorrecta o incompleta per a retirar anuncis il·legals

La proposta pretén *racionalitzar l'intercanvi de dades entre les plataformes en línia i les autoritats públiques:*

- les plataformes han de compartir una llista tancada de dades d'activitat dels amfitrions per a les zones en les quals existeixen obligacions de registre (nombre de nits llogades, nombre d'hostes allotjats, número de registre i URL de la llista)
- Mensualment i per mitjans automatitzats (excepció: trimestral i manualment per a les petites plataformes i les microplataformas que aconseguixin un determinat llindar)
- A través de finestretes úniques digitals dels Estats membres, encarregats de compartir dades amb les autoritats competents, a l'efecte de l'elaboració de polítiques;

Permetrà *reutilitzar les dades, en forma agregada:*

- les dades generades contribuiran, de forma agregada, a les estadístiques sobre turisme elaborades per Eurostat i al pròxim espai europeu de dades per al turisme.

Els Estats membres *han de mantenir un lloc web nacional actualitzat amb informació detallada sobre els requisits de lloguer de curta durada i una llista dels sistemes de registre i han de supervisar l'aplicació del Reglament i informar la Comissió cada dos anys.*

Es crea una autoritat d'execució per a les obligacions de «compliment des del disseny» a través dels mecanismes del Reglament de Serveis Digitals; en el cas d'altres obligacions, s'aplicaran les normes nacionals d'execució vigents, però els Estats membres han d'establir sancions per a les plataformes que incompleixin les normes.

D'acord amb la informació proporcionada per la UE en relació a aquesta proposta, s'assenyala que la base jurídica serà l'article 114 del TFUE. Com és sabut, la rigidesa de

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

l'atribució competencial específica pels Tractats queda temperada per aquest art. 114, que 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, 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

ii. Jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea

L'any 2023 destaquen les següents decisions del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE):

- 16 de març de 2023, assumpte C-565/2021.

Aquesta sentència porta causa d'una qüestió prejudicial plantejada pel Tribunal Suprem espanyol. La sentència la resol, establint que:

1) L'article 4, apartat 2, de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors, s'ha d'interpretar en el sentit que s'oposa a una jurisprudència nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptua que la comissió d'obertura retribueix els serveis relacionats amb l'estudi, la concessió o la tramitació del préstec o crèdit hipotecari o altres serveis similars, considera que la clàusula que estableix aquesta comissió forma part del «objecte principal del contracte» a l'efecte d'aquesta disposició, per entendre que tal comissió constitueix una de les partides principals del preu.

2) L'article 5 de la Directiva 93/13 s'ha d'interpretar en el sentit que per a valorar el caràcter clar i comprensible d'una clàusula contractual que estipula el pagament pel prestatari d'una comissió d'obertura, el jutge competent haurà de comprovar, a la vista de tots els elements de fet pertinents, que el prestatari està en condicions d'avaluar les conseqüències econòmiques que es deriven per a ell d'aquesta clàusula, entendre la naturalesa dels serveis proporcionats com a contrapartida de les despeses previstes en

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

ella i verificar que no hi ha solapament entre les diferents despeses previstes en el contracte o entre els serveis que aquests retribueixen.

3) L'article 3, apartat 1, de la Directiva 93/13, s'ha d'interpretar en el sentit que no s'oposa a una jurisprudència nacional que considera que una clàusula contractual que, d'acord amb la normativa nacional pertinent, estipula el pagament pel prestatari d'una comissió d'obertura, la destinació de la qual és remunerar els serveis relacionats amb l'estudi, el disseny i la tramitació singularitzada d'una sol·licitud de préstec o crèdit hipotecari, pot, en el seu cas, no causar, en detriment del consumidor, un desequilibri important entre els drets i les obligacions de les parts que deriven del contracte, amb la condició que la possible existència d'aquest desequilibri sigui objecte d'un control efectiu pel jutge competent de conformitat amb els criteris emanats de la jurisprudència del Tribunal de Justícia.

- 17 de juliol de 2023, assumpte C-265/22

Resol una qüestió prejudicial plantejada pel Jutjat de Primera Instància n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears) en el sentit que els articles 3, apartat 1, 4 i 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors, assenyalant que han d'interpretar-se en el sentit que per a apreciar la transparència i el caràcter eventualment abusiu d'una clàusula d'un contracte de préstec hipotecari a tipus d'interès variable que designa, com a índex de referència per a la revisió periòdica del tipus d'interès aplicable a aquest préstec, un índex establert per una circular que va ser publicada oficialment i al qual s'aplica un increment, és pertinent el contingut de la informació inclosa en una altra circular de la qual es desprèn la necessitat d'aplicar a aquest índex, donat la seva manera de càlcul, un diferencial negatiu a fi d'igualar aquest tipus d'interès amb el tipus d'interès del mercat. També és pertinent determinar si aquesta informació és prou accessible per a un consumidor mitjà.

- 12 de octubre de 2023, assumpte C-670/21

La política d'habitatge social alemanya no pot justificar la vulneració de la lliure circulació de capitals amb un tracte favorable en l'impost sobre successions als béns immobles situats en un Estat membre o en un Estat part de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu de 2 de maig de 1992 (EEE). La normativa nacional controvertida en

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

el litigi principal estableix que, quan una herència comprèn béns immobles edificats que formen part del patrimoni privat i que s'arrenden amb finalitats residencials, aquests béns es taxen, a l'efecte del càlcul de l'impost sobre successions, no segons el seu valor íntegre de mercat, sinó al 90% d'aquest, quan estiguin situats en el territori nacional, en un altre Estat membre o en un tercer Estat part en l'Acord EEE. Aquesta normativa exclou de l'avantatge fiscal els béns immobles situats en un tercer Estat que no sigui part en l'Acord EEE. Una restricció a la lliure circulació de capitals cap a un país tercer, com la controvertida en el litigi principal, no pot eludir l'aplicació de l'art. 63.1 TFUE.

- 9 de novembre de 2023, assumpte C-598/21.

A Eslovàquia, el banc *Veobecná úverová banka* va concedir a dos clients un crèdit al consum reemborsable durant un període de 20 anys. Els clients van donar en garantia el seu domicili familiar. A causa d'un retard en el pagament de tres mesos per un import aproximat de 1.000 euros durant el primer any de contracte, el banc va fer ús d'una clàusula de venciment anticipat. Aquesta clàusula li permetia reclamar el reemborsament anticipat de la totalitat del saldo pendent de pagament i iniciar la venda en subhasta extrajudicial de l'habitatge familiar. Un tribunal eslovac va plantejar qüestió prejudicial al TJUE que va respondre el següent: els articles 3, apartat 1, 4, apartat 1, 6, apartat 1, i 7, apartat 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors, en relació amb els articles 7 i 38 de la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea han d'interpretar-se en el sentit que s'oposen a una normativa nacional en virtut de la qual el control jurisdiccional del caràcter abusiu d'una clàusula de venciment anticipat inclosa en un contracte de crèdit al consum no té en compte la proporcionalitat de la facultat atribuïda al professional d'exercitar el dret que li confereix aquesta clàusula, a la llum de criteris relatius, en particular, a la importància de l'incompliment per part del consumidor de les seves obligacions contractuals -com l'import dels terminis vençuts que no s'hagin satisfet respecte a l'import total del crèdit i a la durada del contracte- i a la possibilitat que l'aplicació d'aquesta clàusula ofereix al professional de conducta al cobrament de les quantitats que en virtut de la pròpia clàusula es deuen mitjançant la venda, al marge de qualsevol procés judicial, de l'habitatge familiar del consumidor.

-11 de gener de 2024, assumpte C-433/22.

Tot i tractar-se d'una sentència emesa al 2024, la incloem en aquest informe, donat que ho ha estat en els primers dies del nou any. El TJUE assenyala que el punt 2 de l'annex IV de la Directiva 2006/112/CE del Consell, de 28 de novembre de 2006, relativa al sistema comú de l'impost sobre el valor afegit s'ha d'interpretar en el sentit que no s'oposa a una normativa nacional que preveu la possibilitat d'aplicar un tipus reduït de l'IVA a serveis de reparació i renovació d'habitatges particulars a condició que aquestes s'estiguin utilitzant efectivament com a habitatge en la data en què es realitzin aquestes operacions.

3. NORMATIVA I DECISIONS ESTATALS I CATALANES

a. Estat

- Llei pel Dret a l'habitatge

La Llei 12/2023, de 24 de maig, *por el derecho a la vivienda*, la primera llei estatal en aquest àmbit des de la Constitució de 1978, ha estat publicada al BOE de 25 de maig. Donada la rellevància, a continuació es fa un breu resum dels principals punts del text legal aprovat i en vigor. Estructurarem el treball en els següents apartats:

1. Introducció: realitat social i competències.
2. Aspectes constitucionals desenvolupats en la nova llei.
3. El concepte de gran tenidor i les seves implicacions jurídiques.
4. Mesures legals relacionades amb la protecció de deutors hipotecaris i propietaris.
5. Mesures legals relacionades amb la protecció de l'arrendatari
6. Altres qüestions de Dret administratiu, Dret urbanístic i habitatge. Mesures legals relacionades amb el foment del lloguer i la lluita contra l'habitatge buit: el paper municipal
7. Entrada en vigor . Calendari d'aplicació de la llei
8. Aspectes no considerats en la nova llei: el món local.

1. Introducció: competències estatals esmentades per la llei.

Aquesta llei és la primera estatal sobre habitatge des de la promulgació de la Constitució. Pel que fa a les *competències* esmentades en la llei per a la seva promulgació (DF 7a), s'esmenten els arts. de la CE 149.1.1, 149.1.13, 149.1.18 (legislació civil), 149.1.6 (legislació processal), 149.1.14 (hisenda general), sent alguns dels seus preceptes només aplicables a l'AGE (22, 23,24, 26 i DA 2da). El Consell de Garanties estatutàries es va pronunciar en el seu Dictamen d'1 d'agost de 2023 sobre el respecte del marc competencial d'aquesta llei, com veurem específicament més endavant.

2. Aspectes constitucionals desenvolupats en la nova llei

En connexió amb l'art. 53.3 CE, *la llei desenvolupa no sols les competències estatals i el dret a l'habitatge de l'art. 47CE, sinó que al·ludeix a les interconnexions d'aquest amb altres drets constitucionals*. Així, es dediquen, per exemple, diversos articles a la interacció entre el dret a l'habitatge amb el dret a la igualtat (amb al·lusió a diferents tipus de discriminació que poden produir-se en l'àmbit de l'habitatge, art. 6), amb el dret a la salut (per exemple, en els esments al sensellarisme en arts. com el 3 lletra l), al dret a la ciutat (que, si bé no s'esmenta explícitament batega ,en els preceptes relatius a l'urbanisme, arts. 15) o amb el dret a la propietat i a la llibertat d'empresa, com de seguida veurem.

La llei es refereix al fet que l'habitatge compleix una *funció social* atès que constitueix un bé destinat a satisfer les necessitats d'allotjament bàsic de les persones, la qual cosa es constata en la pròpia definició d'habitatge (art. 3k). La funció social de la propietat de l'habitatge consisteix en la llei en el deure de destinar aquesta a l'ús residencial, d'acord amb el que s'estableix en l'ordenament jurídic (art. 1.2), incloent-se en el règim jurídic del dret de propietat d'habitatge un deure relatiu a "ús i gaudi propis i efectius de l'habitatge" (art. 11.1 a), d'acord amb la legislació vigent

3. El concepte de gran tenidor i les seves implicacions jurídiques.

La llei realitza una *distinció entre dos tipus de propietaris: els grans tenidors i la resta*. Els grans tenidors són persones físiques o jurídiques que tenen en propietat més de 10

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

habitatges (a Barcelona, per exemple, el 36% del parc residencial està en les seves mans⁶) o 1500 m² d'ús residencial (sense comptar garatges ni trasters), art. 3k. Aquesta definició pot ser canviada en certes àrees urbanes per les CCAA, en les seves possibles declaracions de les anomenades Zones de Mercat Residencial Tensionat (ZMRT, que de seguida explicarem). La inclusió d'un propietari en la categoria de gran tenidor implica una sèrie de conseqüències jurídiques vinculades a la major funció social de les seves propietats, conseqüències jurídiques que anirem al·ludint a continuació.

4. Mesures relacionades amb la protecció de deutors hipotecaris i propietaris

4.1 Llançaments

La protecció respecte als primers es refereix a llançaments *suspesos per la legislació a causa de la pandèmia fins al 30 de juny i en general (DT 3 i DF 5, respectivament)*.

En el primer cas, si el propietari arrendador és gran tenidor, els llançaments no es reprendran, tret que existeixi petició expressa d'aquest, amb acreditació d'haver seguit un procediment de conciliació o intermediació (a establir) en un període determinat anterior a la sol·licitud (o si s'ha intentat i hi ha hagut inactivitat administrativa superior a dos mesos, bastarà amb una declaració responsable del creditor hipotecari sobre aquest tema).

En el segon cas, es modifica la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) i si el deutor hipotecari és una empresa d'habitatge o una gran tenidor (si no ho és, ha de justificar-lo amb certificat del Registre de la propietat) haurà d'acreditar en el procés (o si no, no serà admesa la demanda ni es realitzarà l'execució) si hi ha o no vulnerabilitat econòmica del deutor que resideixi en el seu habitatge habitual, mitjançant document acreditatiu administratiu (de vigència de 3 mesos) o document alternatiu deixant constància que el deutor no consent en l'estudi de la seva situació econòmica o, en cas d'inactivitat administrativa de més de 2 mesos, una declaració responsable del deutor sobre aquest tema, cas aquest en el qual òrgan judicial donarà un termini extra de 10 dies a l'Administració perquè actuï.

Si no existeix vulnerabilitat econòmica, se seguirà el procés i en el seu cas el llançament. *Si existeix vulnerabilitat*, el creditor haurà de justificar que ha seguit un procediment de conciliació o intermediació (a regular) i haurà d'acreditar-lo amb

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

document administratiu (vigència 3 mesos) o bé aportar declaració responsable (vigència 5 mesos) en cas d'inactivitat administrativa (concedint el jutge en el procés d'execució 10 dies extra a l'Administració per a actuar). El llançament haurà de ser fixat amb dia i hora exacta (i es donarà trasllat a les administracions).

4.2 L'ocupació de l'habitatge: usurpació d'habitatges buits, grups vulnerables i la protecció administrativa davant el seu desallotjament.

La llei no realitza *cap modificació* de la regulació de la usurpació (entrada en habitatge buit) ni de la violació de domicili (ocupació en habitatge habitat). Es limita a assenyalar que, en el primer cas, ocupació d'habitatge buit, si entre els ocupants existeixen persones dependents o víctimes de la violència sobre dones o menors serà necessari donar trasllat d'aquesta situació a les AAPP per a adoptar mesures de protecció.

4.3 Transparència i compra d'habitatge

Dos articles de la llei s'ocupen d'aquesta qüestió, fixant per exemple la informació mínima en les operacions de compra, sense perjudici del que ja indica la legislació autonòmica i estatal per a la defensa dels consumidors i usuaris (arts. 30 i 31).

5. Mesures legals relacionades amb la protecció dels arrendataris

5.1 Les Zones de Mercat Residencial Tensionat i la situació actual a Catalunya

L'existència de control legal de preus en determinades àrees urbanes no és insòlit en el panorama internacional i europeu. En aquest darrer, són exemples destacats els exemples de la moderna normativa de França (Llei ELAN de 2018) i d'Alemanya, les quals han estat considerades respectuoses amb els respectius ordenaments jurídics, tant pel Consell d'Estat francès com pel Tribunal Constitucional Alemany. En aquest darrer cas es considera que aquest control no només cerca abaixar els preus dels lloguers sinó també lluitar contra la gentrificació i la segregació urbana causades per la manca d'assequibilitat (sentència del Tribunal Constitucional Alemany de 18 de juliol de 2019).

En el cas específic català, és coneguda l'aprovació i aplicació durant un temps de la Llei 11/2020, declarada parcialment inconstitucional pel TC en sentències 37/2022 i 57/2022, referenciades a l'informe anterior, per considerar que envaïa competències

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

estatals de l'art. 149.1.8 CE en relació a la regulació bàsica de l'Estat en matèria d'obligacions contractuals.

A la llei estatal, les ZMRT ja esmentades (art. 18) són declarades per les "Administracions competents" en matèria d'habitatge, en principi les CCAA (148.1.3 CE i Estatuts d'Autonomia). Però, depenent de la regulació autonòmica en la matèria, també podrien ser municipis. En relació al tema competencial, cal assenyalar que el Consell de Garanties estatutàries es va pronunciar en el seu Dictamen d'1 d'agost de 2023, veure més endavant en apartat específic, en el sentit de considerar que els apartats 1 (innocu per les competències catalanes) i 4 de l'esmentat art. 18 no troben justificació en les competències estatals, ni a l'art. 149.1.1 ni al 149.1.3.

Pel que fa al concepte de ZMRT, la llei catalana 11/2020 estableix en el seu art. 2, no declarat inconstitucional pel TC, que són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Quant a la manera de fer-lo, la llei remet a la normativa autonòmica, però estableix certes normes bàsiques respecte al procediment administratiu degut, amb informació pública a seguir, l'existència d'una Memòria i d'una motivació, que fonamenti i justifiqui que concorren les circumstàncies per a aquesta declaració (que la llei assenyala són una pujada del preu de lloguer de l'habitatge en els 5 anys anteriors a la declaració de més de tres punts per sobre de l'IPC o la incapacitat del mercat d'atendre la demanda a preu raonable, que cal entendre que concorre quan els arrendataris o deutors hipotecaris dediquin més del 30% dels seus ingressos al pagament de la renda o deute, incloent en el pagament els subministraments bàsics).

Aquestes circumstàncies previstes legalment hauran de ser avaluades *ex post*, als 3 anys d'entrada en vigor de la llei (DA 3). Així mateix, realitzada la declaració, aquesta durarà 3 anys, podent prorrogar-se anualment en funció de l'evolució de les circumstàncies descrites.

La declaració, com vam dir, pot establir que el concepte de gran tenidor es vinculi a 5 habitatges, no a més de 10. D'ella deriva la necessitat d'establir un pla específic amb calendari de mesures a desenvolupar en la ZMRT. També deriva d'ella que, com a regla

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

general, excepcionalment motivadament, el sòl obtingut per cessions urbanístiques i que integri els patrimonis públics del sòl haurà de destinar-se exclusivament a construcció i gestió d'habitatges socials o dotacionals, la qual cosa vincula, doncs, als municipis (art. 15e, que contempla altres usos només de manera excepcional i acreditada). A més, els grans tenidors en aquestes ZMRT tenen determinades obligacions específiques d'informació a les AAPP (art. 19).

5.2 Efectes de les ZMRT

Declarada la ZMRT es produeixen dos efectes: la pròrroga dels contractes d'arrendament amb les mateixes condicions originals, obligatòria per a l'arrendador, i l'establiment d'un control del preu del lloguer.

Respecte a la pròrroga (nou art. 10.2 LAU), serà obligatòria per a l'arrendador si la sol·licita l'arrendatari, la qual cosa podrà fer anualment fins a un màxim de 3 anys, excepte en diversos casos previstos en la llei (necessitat d'ocupar habitatge per als seus familiars o parella en cas de sentència ferma de separació o dissolució del vincle matrimonial)

Quant al control del preu del lloguer, *aquest serà diferent, en funció de si el propietari és o no gran tenidor (DF 3, modificant art. 17 LAU).*

Si el propietari arrendador no és gran tenidor, la regla general és que en els contractes successius de lloguer d'un habitatge la renda no podrà excedir la de l'anterior contracte, una vegada aplicada l'actualització anual. Excepcionalment, es podrà pujar la renda fins a un màxim del 10% si concorren una sèrie de casos fixats en la llei, basats en la realització de rehabilitacions i millores, incloent energia primària no renovable, en els dos anys anteriors, la millora de l'accessibilitat o celebració d'un contracte per 10 anys com a mínim o amb dret de pròrroga de l'arrendatari per aquest mateix període.

Si el propietari arrendador és una gran tenidor, llavors la renda dels nous contractes serà igual o inferior al límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència, que haurà de fixar l'INE abans de final de 2024, usant la nova base de dades a constituir (DA 1), afectant el límit tant a nous contractes (si s'indica en la declaració de ZMRT, respecte a habitatges no arrendats en els últims cinc anys) com a contractes successius.

5.3 Altres proteccions legals dels arrendataris.

La llei es refereix a desnonaments *suspesos per la legislació a causa de la pandèmia fins al pròxim 30 de juny (DF 3) i en general (DF 5)*. Inclou també un supòsit de limitació extraordinària de l'actuació anual de la renda només per a 2023 i 2024 (DF 6).

Quant als desnonaments, en el primer cas, si el propietari arrendador és gran tenidor, els desnonaments no es reprendran, tret que existeixi petició expressa, amb idèntiques condicions a les ja vistes abans en exposar el cas dels llançaments.

En el segon cas, es modifica també la LEC i no s'admetran demandes de desnonament tret que el propietari arrendador justifiqui, si es tracta de l'habitatge habitual de l'arrendatari, si és o no gran tenidor i si a l'arrendatari sofreix de vulnerabilitat econòmica (mitjançant els sistemes ja descrits en relació amb els deutors hipotecaris: document administratiu acreditant o expressant oposició arrendatària a l'estudi de la seva situació, declaració responsable de l'arrendador per inactivitat administrativa). En cas de vulnerabilitat econòmica, haurà de justificar-se el seguiment de procediment de conciliació o intermediació, en els termes també exposats abans en parlar dels deutors hipotecaris.

En el procés de desnonament ha d'informar-se a l'ocupant de l'habitatge de les dades exactes de les Administracions a les quals pot acudir per a sol·licitar ajuda, informació que l'òrgan judicial deurà, d'ofici, cursar a aquestes. L'òrgan judicial podrà dictar un acte de suspensió del llançament perquè les mateixes actuïn (2 mesos si el propietari és persona física, 4 si jurídica), ponderant en la seva decisió diversos factors indicats en la llei (vulnerabilitat de la part actora, despesa en arrendament per part de l'arrendatari superior al 30% de la seva renda, si aquesta renda és inferior als ingressos establerts per la pròpia llei, així com si en l'habitatge es troben persones dependents, víctimes de la violència contra les dones o menors). En tot cas, el desnonament haurà de fixar-se amb dia i hora exactes.

Al costat de la pròrroga obligatòria per a l'arrendador de fins a 3 anys en les ZMRT, ja esmentada, la llei preveu que en els contractes d'arrendament d'habitatge habitual podran aplicar-se, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim d'un any, durant el qual es continuarà aplicant els termes i condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

sol·licitud de pròrroga extraordinària requerirà l'acreditació per part de l'arrendatari d'una situació de vulnerabilitat social i econòmica sobre la base d'un informe o certificat emès en l'últim any pels serveis socials d'àmbit municipal o autonòmic i *haurà de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador quan aquest sigui una gran tenidor d'habitatge, tret que s'hagués subscrit entre les parts un nou contracte d'arrendament.*

Finalment, la *limitació extraordinària de l'actualització* de la renda durant 2023 i 2024 s'aplicarà tant si l'arrendador és gran tenidor o no, sent en el primer cas més àmplia la limitació, ja que en 2023 si ho és el pacte entre les parts no pot superar la variació anual de l'índex de garantia de la competitivitat i en 2024 el 3%.

A més, la llei estableix que ***les despeses de gestió immobiliària i formalització del contracte seran a càrrec del propietari.***

Finalment, els arts. 30 i 31 de la llei, ja citats, estableixen una sèrie de prescripcions també sobre transparència i arrendament, incloent l'obligació del propietari que arrendi un habitatge d'indicar si es troba en una ZRMT i les condicions del contracte (art. 31).

6. Altres qüestions de Dret administratiu, Dret urbanístic i habitatge. Mesures legals relacionades amb el foment del lloguer i la lluita contra l'habitatge buit: el paper municipal

Si bé ja hem fet referència a alguns aspectes de Dret administratiu (qui estableix les ZMRT, com, actuació d'AAPP en casos de llançament o desnonament...). Anem ara a concentrar-nos en uns altres que destaquen també.

6.1 Tipologies d'habitatge

La llei distingeix (implícitament) entre habitatge de mercat lliure i habitatge protegit (art. 3, art. 16). En aquesta última, al seu torn, distingeix entre l'habitatge social de titularitat pública (en sòl públic amb dret de superfície o similar, dotacional o adquirida, per exemple, mitjançant tanteig i retracte), habitatge protegit de preu limitat, d'iniciativa pública o privada, qualificada així administrativament i, *novetat, habitatge assequible incentivat, de titularitat privada i que no necessita qualificació administrativa com la protegida (art. 17).*

6.2 Parcs públics d'habitatge

La llei fa menció als parcs públics de habitatge (arts. 27 a 29, especialment), establint la impossibilitat de vendre béns patrimonials dels mateixos a privats amb ànim de lucre (només a AAPP i a entitats sense ànim de lucre), venda que havia generat ja pronunciaments judicials pronunciant-se en contra (sentència de 14 de maig de 2019 del TSJ de Madrid i interlocutòria posterior del TS rebutjant el recurs de cassació de 29 de novembre del mateix any). El seu finançament provindrà de diverses vies, incloent-se obligatòriament les sancions cobrades per l'incompliment de la funció social de la propietat. La llei estableix la necessitat de fixar obligacions públiques específiques respecte al creixement d'aquests parcs i un compromís general per defecte del 20% d'habitatges socials sobre el total del parc de residencial en 20 anys en les ZMRT mancants regulació autonòmica específica.

6.3. Dret urbanístic i habitatge

Quant al Dret urbanístic i l'habitatge (art. 15), es produeix, com vam veure, una regulació per la nova llei dels patrimonis públics de sòl en ZMRT obligant a una única destinació, excepte excepcions previstes en la llei, de construcció d'habitatge protegit. Així mateix, la llei declara compatible l'ús de construcció d'habitatges en sòls dotacionals; declara que la qualificació com a habitatge protegit, a què es refereix l'art. 20.1 b del Text Refós estatal de Sòl de 2015 (TRS), no pot modificar-se pels plans d'urbanisme, excepte justificació de la manca de necessitat o la impossibilitat sobrevinguda de la construcció d'habitatge; a més els habitatges protegits, no es poden desqualificar administrativament si se situen en sòls qualificats urbanísticament per a això, i fins i tot si no ho fan, la regla general serà de manteniment de la qualificació almenys 30 anys.

Es modifica l'art. 20.1b TRS per a augmentar els percentatges de reserves per a habitatge protegit: en sòl urbanitzable, els terrenys precisos per a situar el 40% de l'edificabilitat residencial prevista, tret que s'excepcioni garantint el compliment íntegre i la cohesió social, i en sòl urbà no consolidat, el 20%. D'aquests percentatges, el 50% haurà de ser en règim de lloguer, tret que el pla d'urbanisme justifiqui que això no és possible per les característiques dels demandants o altres circumstàncies econòmiques o socials.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

Res s'assenyala sobre el sòl urbà consolidat, més enllà d'exigir que la legislació autonòmica ha d'establir instruments efectius per a assegurar l'equilibri, la qualitat de vida l'accés a l'habitatge i el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible. Ha de recordar-se que el Tribunal Constitucional en la seva sentència 16/2021 ha considerat constitucionalment acceptable la reserva per a habitatge protegit en sòl urbà consolidat establerta per la legislació catalana. Per la seva banda el TSJ de Catalunya, en la seva sentència de 6 de juliol de 2021 ha confirmat la legalitat de la reserva per HPO en sòl urbà consolidat efectuada a Barcelona mitjançant la modificació feta del PGM l'any 2018.

6.4 Dades, dret d'accés a la informació i publicitat activa en matèria de sòl i habitatge: les noves obligacions públiques

Els arts. 32 i s. estableixen una sèrie d'obligacions *públiques de publicitat activa anual* d'una sèrie d'informacions referides al parc públic d'habitatge (realització d'inventari i memòria), inversió pressupostària, habitatge buit, aplicació de recàrrecs d'IBI, registre de demandants d'habitatge protegit i sòl públic disponible.

6.5 Organització administrativa: Consell Assessor d'Habitatge

En aquest àmbit destaca aquest nou òrgan, obert a integrar interessos socials, econòmics i acadèmics (art. 26).

6. Fons d'habitatge assequible

Fruit de la col·laboració públic-privada, la seva regulació queda en mans de "acords específics", art. 25. Aquest fons és diferent del poc reeixit Fons Social d'Habitatge, previst en el Reial decret llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, que va incloure un mandat al Govern perquè prengués les mesures necessàries per a impulsar, amb el sector financer, la constitució d'un fons social d'habitatges destinats a oferir cobertura a aquelles persones que hagueren estat desallotjades del seu habitatge habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari.

7. Acció pública

L'art. 5 reconeix l'acció pública en matèria d'habitatge, que havia estat negada pel Tribunal Constitucional en via judicial, en la seva STC 97/2018, en sostenir-se que les

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

CCAA mancaven de competència en matèria processal per a declarar-la. La mateixa, no obstant això, *queda en mans únicament de persones jurídiques sense ànim de lucre que defensin interessos generals vinculats amb la protecció de l'habitatge.*

8. Servei d'interès general

L'art. 4 de la llei assenyalava que *tenen la consideració de serveis d'interès general, com a elements clau de la cohesió econòmica, social i territorial, els determinats per les administracions competents en la matèria*, la qual cosa no constitueix estrictament una novetat, puix que diverses legislacions autonòmiques havien ja declarat activitats relacionades amb l'habitatge serveis d'interès general (així, la llei catalana del dret a l'habitatge de 2007, pionera en aquest sentit).

En l'àmbit de competència estatal o de col·laboració de l'Estat amb les altres administracions la llei estableix directament les activitats que són servei d'interès general. Així, per part de les Administracions, ho són les relacionades amb els parcs públics d'habitatge, així com la construcció o rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i la millora de les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat o d'eficiència energètica dels edificis d'habitatges, de titularitat pública i privada. També ho són les activitats privades la fi de les quals sigui la construcció o rehabilitació d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Aquests serveis podran gestionar-se de manera directa o indirecta mitjançant diferents fórmules de col·laboració públic-privada.

Aquesta consideració ho és, segons la llei, a “els efectes de l'orientació del finançament públic”, connectant així, entenem aquest precepte amb els arts. 106.2 i s. del Tractat de Funcionament de la Unió Europea.

6.8 Mesures legals relacionades amb el foment del lloguer i la lluita contra l'habitatge buit: el paper municipal

D'acord amb la DF 2, en relació amb els contractes subscrits a partir de l'entrada en vigor de la llei, es preveu una *reducció del rendiment net positiu per al propietari declarant d'IRPF calculat en el 50% (sempre), el 60% (si existeix rehabilitació en els 2 anys anteriors al contracte), el 70% (si és primer lloguer d'habitatge en ZMRT, o l'arrendatari està entre els 15 i 35 anys o és una administració pública o entitat sense*

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

ànim de lucre amb rendes controlades) o fins al 90% (si es tracta d'una repetició d'un nou contracte en una ZMRT i es baixa la renda en un 5% respecte del contracte anterior).

Quant a l'*habitatge buit*, la llei, en connexió amb la funció social ja al·ludida, en la seva DF3 modifica l'art. 72.4 LHL i - després de l'aprovació de la modificació de la llei d'hisendes locals en 2004 i la impossibilitat d'aplicar-la per no estar definits normativament els seus supòsits fins a la seva activació amb el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març - una llei precisa el que és habitatge buit a l'efecte dels *possibles recàrrecs municipals de l'IBI*.

És immoble desocupat amb caràcter permanent aquell que romangui desocupat, de forma continuada i sense causa justificada (la llei fixa ja algunes), per un termini superior a dos anys (quatre, si és habitatge de segona residència) conforme a requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi la corresponent ordenança fiscal, i pertanyi a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial. Els recàrrecs en IBI són, doncs, potestatsius per als municipis, fixant-los la llei en fins a 50% (l'estàndard), fins a 100% (si l'habitatge ha estat buida més de 3 anys) i fins al 150% (en el cas de titulars de dos o més immobles desocupats en el mateix municipi).

7. Entrada en vigor. Calendari d'aplicació de la llei

L'entrada en vigor de la llei no suposa l'activació immediata de tots els seus instruments:

1. Després de la seva publicació en el BOE, tots aquells aspectes descrits que no exigeixen ulterior activitat
2. Sense data específica: així, constitució del fons d'habitatge assequible, creació del Consell Assessor d'Habitatge, regulació de l'habitatge assequible incentivada o creació una base de dades pública sobre habitatge.
3. 2024: així, fixació per CCAA dels objectius específics d'ampliació dels parcs públics d'habitatge, detall del pressupost invertit en els mateixos i grau d'avanç d'objectius, fixació per INE del sistema d'índexs de preus de referència, constitució d'un grup de treball sobre contractes d'arrendament diferents a l'habitatge especialment per temporada, o publicitat activa relacionada amb

parcs públics (realització d'inventari), inversió, habitatges buits, demandants d'habitatge protegit, sòl públic disponible), possibilitat d'incrementar IBI en habitatges buits.

4. 2026: les circumstàncies previstes legalment per a les ZMRT hauran de ser avaluades *ex post*, als 3 anys d'entrada en vigor de la llei (DA 3).
5. 2044: activació del compromís de parc mínim d'habitatges públics del 20% sobre parc total, mancant regulació autonòmica, en municipis amb ZMRT.

8. Aspectes no considerats en la nova llei: el món local

En la nova llei *no existeix regulació d'aspectes com* els habitatges d'ús turístic; el lloguer d'habitacions; l'existència d'un dret subjectiu exigible, com sí que existeix en altres països (com en l'exemple francès de 2007 de la llei DALO (*Droit au Logement Opposable*)) i s'ha intentat ja en les regulacions d'habitatge basca de 2015, valenciana de 2017 i navarresa de 2018; la consagració expressa del dret a la ciutat; les *treves hivernals* estables com les fixades en la legislació francesa; o la fixació d'una part concreta dels futurs pressupostos generals de l'Estat per a ser invertits en habitatge, a les que farem referència a les reflexions finals (les anomenades preassignacions pressupostàries, sí utilitzades, en canvi, en la legislació estatal sobre canvi climàtic), per exemple.

Pel que fa a l'àmbit local, oblidat a la llei, actualment, la regulació de la LBRL sobre serveis mínims obligatoris (art. 26) no inclou cap previsió sobre allotjament i la pròpia competència sobre habitatge dels municipis, prevista en l'art. 25 LBRL, en redacció de la LRSAL, és insuficient i confusa, la qual cosa ha generat ja litigació autonòmica, negant-se pel TSJ de Catalunya en diverses sentències la competència municipal per a intervenir en matèria d'habitatge privat.

- *Reial Decret Llei 1/2023, de 10 de gener, de mesures urgents en matèria d'incentius a la contractació laboral i millora de la protecció social de les persones artistes.*

Les disposicions finals cinquena i sisena inclouen modificacions dels següents Reials Decrets Llei:

- *Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19. Es modifica*

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

l'apartat 1 de l'article 5, en el sentit de reforçar els supòsits de vulnerabilitat econòmica a l'efecte de l'obtenció de moratòries, ajuts o altres mesures en relació amb la renda de lloguer de l'habitatge habitual.

-Reial decret llei 20/2022, de 27 de desembre, de mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna i de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a altres situacions de vulnerabilitat. Es 3 modifica l'article 71 relatiu a la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual. L'objectiu d'aquestes modificacions és eliminar la referència a la pandèmia com a causa de vulnerabilitat i, per tant, estendre aquesta circumstància a noves situacions que s'hagin produït amb posterioritat, com les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna, i reflectir expressament que cap la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament quan, en el període assenyalat, finalitzi el contracte sense possibilitat de pròrroques, ni legals ni contractuals, per a afegir la possibilitat de pròrroga extraordinària d'aquells contractes que es trobin en pròrroga a conseqüència de l'aplicació de l'article 1.566 del Codi Civil (tàcita reconducció).

-Reial Decret Llei 5/2023, de 28 de juny, pel qual s'adopten i prorroguen determinades mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials 21 de la Guerra d'Ucraïna, de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i altres situacions de vulnerabilitat; de transposició de Directives de la Unió Europea en matèria de modificacions estructurals de societats mercantils i conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i cuidadors; i d'execució i compliment del Dret de la Unió Europea.

Destaquem les següents mesures.

- S'estén fins al 31 de desembre del 2023 la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a persones i llars econòmicament vulnerables sense alternativa ocupacional. Afecta els articles 1 i 1bis RDL 11/2020, de 31 de març. En aquest sentit, la disposició addicional 5ª estableix que la referència al 30 de juny de 2023 que es realitza a la disposició transitòria tercera de Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, s'entendrà fet a 31 de desembre de 2023.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

- Procediment per a la presentació, tramitació i resolució de sol·licituds formulades pels arrendadors o propietaris dels habitatges afectats: la sol·licitud es podrà presentar fins al 31 de gener de 2024 amb modificació de l'article 3 RD 401/2021, de 8 de juny. L'article 170 també modifica la regulació d'aquesta compensació.

-S'adopten mesures de suport a l'adquisició d'habitatge habitual. Es tracta d'una línia d'aval per a la cobertura parcial per compte de l'Estat del finançament per a l'adquisició del primer habitatge destinat a residència habitual i permanent pels joves (fins a 35 anys) i famílies amb menors a càrrec, per un import de 22 fins a 2.500 milions d'euros. Han de formalitzar operacions de préstec hipotecari amb entitats financeres. La línia d'aval serà desenvolupada mitjançant un conveni del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb l'Institut de Crèdit Oficial i d'acord amb les condicions aplicables, els criteris i els requisits que es defineixin a través d'Acord del Consell de Ministres. Els avals hauran de ser objecte de publicació a la Base de Dades Nacional de Subvencions (BDNS). En cas d'execució, se seguirà per al conjunt del principal de l'operació garantida el mateix règim jurídic de recuperació i cobrança que correspongui a la part del principal del crèdit no garantida pel Ministeri de Transports, Habitatge i Agenda Urbana, d'acord amb la normativa i pràctiques de les entitats financeres, i no són aplicables els procediments i les prerrogatives de cobrances previstos a la Llei General Pressupostària per als crèdits públics. Amb independència de l'execució de l'aval, correspondrà a les entitats financeres la formulació de reclamacions extrajudicials, l'exercici d'accions judicials o l'execució de garanties, per compte i en nom del Ministeri de Transports, Habitatge i Agenda Urbana per a la recuperació de la totalitat dels imports impagats de les operacions financeres objecte de l'aval. Els crèdits derivats dels avals concedits conforme a aquesta norma tindran la consideració de crèdit financer, als efectes previstos a la Llei Concursal, amb les especialitats de la Disposició Addicional 8a Llei 16/2022, de 5 de setembre. Aquests crèdits tenen el rang que, de conformitat amb el que preveu la normativa concursal, correspongui per les seves característiques als crèdits financers, i han d'ostentar en tot cas almenys el mateix rang en ordre de prelación als drets corresponents a la part del principal no avalat

-*Reial Decret 119/2023, de 21 de febrer, pel qual es modifiquen el Reial Decret 1100/2021, de 10 de desembre, pel qual es regula la concessió directa de subvencions a*

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://gencat.cat/informe-autogovern-2023)

les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla per al desenvolupament d'actuacions de la inversió «Nous projectes territorials per assegurar l'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència», en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, i el Reial decret 670/2022, d'1 d'agost, pel qual es regula la concessió directa de subvencions a diverses entitats per a la realització de projectes d'innovació tecnològica, de recerca i de divulgació científica en matèria d'accessibilitat universal, així com per a la creació d'un centre espanyol d'accessibilitat cognitiva i centre pilot sobre trastorn de l'espectre de l'autisme, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Modifica el Reial decret 1100/2021, Reial Decret 1100/2021, de 10 de desembre, pel qual es regula la concessió directa de subvencions a les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla per al desenvolupament d'actuacions de la inversió «Nous projectes territorials per assegurar l'accessibilitat universal a l'habitatge a persones grans, amb discapacitat i/o en situació de dependència», en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, que pateix tant dificultats d'interpretació respecte a la redacció donada a l'article 7.1, com un error material conseqüència de la redacció actual de l'article 11.1 que no és coherent amb els terminis establerts pel PRTR.

b) Catalunya

-Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

La Llei vol fer front a la problemàtica que es produeix quan els propietaris que tenen la condició de grans tenidors permeten l'ocupació sense títol habilitant d'una finca de llur propietat i no exerceixen les accions pertinents per a desocupar-la, si aquest ús de l'immoble provoca una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posa en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. La Llei estableix una sèrie de mecanismes que permeten als ajuntaments i a les comunitats de propietaris actuar per a restablir la convivència, sempre que els propietaris tinguin la condició de grans tenidors, d'acord amb la definició que en fa 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. Pel que fa als ajuntaments, la Llei els dota de mecanismes que els permetin, juntament amb les comunitats de propietaris, actuar per a restablir la convivència sempre que es compleixin les condicions previstes en la Llei. En aquest sentit es modifiquen les normes següents:

- *Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge (articles 5, 41, 44bis, 118 i 124)*: s'inclou com a supòsit en el qual s'incompleix la funció social del dret de propietat (art. 5.2.g) LDH) quan els propietaris, si tenen la condició de grans tenidors, no iniciïn les accions de desallotjament requerides per l'administració competent, l'habitatge es trobi ocupat sense títol habilitant i aquesta situació hagi provocat una alteració de la convivència o de l'ordre públic o posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble. S'afegeix com a utilització anòmala d'un habitatge (art. 41.1.c) "l'ocupació sense títol habilitant en supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble". Estableix en el nou art 44 bis LDH el procediment i accions per actuar davant les ocupacions sense títol habilitant en supòsits d'alteració de la convivència, ordre públic o perill per la seguretat o integritat de l'immoble.

-S'inicia amb un requeriment previ de l'ajuntament (d'ofici o a instància de la junta de propietaris) al propietari gran tenidor de la finca perquè n'iniciï el desallotjament, en cas que aquest no hagi exercit les accions necessàries.

-L'ajuntament requereix al propietari i a l'ocupant per a què, en 5 dies hàbils, acreditin el títol habilitant de l'ocupació. I per a què, en el termini d'1 mes acrediti documentalment que s'ha exercit l'acció de desnonament.

-Transcorregut aquest termini, si el propietari no s'ha complert el requeriment en un sentit o en l'altre, l'ajuntament resta legitimat per a exercir les accions de desocupació o desallotjament pertinents en substitució del propietari. El fet que el propietari o propietària no compleixi el requeriment que estableix l'art. 44 bis, el qual l'insta a exercir les accions necessàries per al desallotjament, comporta l'incompliment de la funció social de l'habitatge i és causa de l'adquisició temporal de l'ús de l'habitatge per un termini de 7 anys per part de l'ajuntament del municipi on se situï l'immoble.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

L'ajuntament que actuï en substitució del propietari o propietària té dret al reembossament íntegre dels costos derivats del procediment, sens perjudici de la imposició de les sancions que escaiguin. L'exercici de l'acció de desnonament per part de l'ajuntament correspon a l'alcalde/essa.

S'afegeix com a infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari incomplir el requeriment de l'administració competent en el supòsit a què fa referència l'art. 44 bis en el termini establert (art. 124.1.k). A l'art. 118.7, relatiu a la quantia de les sancions, afegeix l'incís relatiu a l'incompliment del requeriment de l'administració competent en el supòsit de l'art. 44 bis en el termini establert (art. 124.1.k), en el qual els ajuntaments dels municipis on se situïn els immobles poden adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per un termini de 7 anys.

L'Administració ha de destinar les sancions a polítiques públiques de lloguer social i amb les rendes que percebi pot rescabalar-se del deute que origini l'exercici de les accions judicials corresponents i de les despeses derivades d'adequar l'habitatge a la normativa d'habitabilitat.

- *Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (article 553-40 apartats 1 i 2)* : relatiu a les prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatis i comuns dels immobles, que ja establí que si els propietaris o ocupants realitzen activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble, la presidència de la comunitat ha de requerir fefaentment a qui les faci que deixi de fer-les, i en cas contrari la junta de propietaris pot exercir l'acció per a fer-la cessar perquè l'autoritat judicial adopti les mesures cautelars que consideri convenients. La nova norma afegeix l'incís relatiu a l'ocupació sense títol habilitant, i determina que l'acció es pot exercir contra els ocupants encara que no se'n conegui la identitat. Si les activitats o els actes contraris a la convivència o que malmetin o facin perillar l'immoble els fan els ocupants de l'element privatiu il·legítimament i sense la voluntat dels propietaris, la junta de propietaris pot denunciar els fets a l'ajuntament del seu municipi a fi que iniciï, amb l'expedient acreditatiu previ que s'han produït efectivament les activitats o els actes prohibits, el procediment que estableix l'art. 44 bis de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

-Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Recull un conjunt de modificacions de la normativa sectorial en matèria d'habitatge i urbanística.

Es modifica la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits pel que fa al còmput del període de dos anys en què l'habitatge buit està subjecte a tributació, establint que la transmissió d'un habitatge buit no comporta reiniciar ni interrompre el còmput del període de 2 anys necessaris per a que tingui la consideració de buit. També s'incrementa el tipus de gravamen aplicable per a calcular la quota íntegra de l'impost i modifica la fórmula de càlcul de la bonificació prevista per a destinar habitatges a lloguer social assequible.

Modifica l'impost sobre successions i donacions per a facilitar l'accés a l'habitatge i reduir la càrrega tributària dels contribuents pel que fa a la reducció per la donació d'un habitatge que ha de constituir el primer habitatge habitual o per la donació de diners destinats a adquirir-lo, i s'inclou el supòsit en què es fa donació del terreny al descendent per a construir-hi el primer habitatge habitual.

En l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats es fan modificacions en la regulació dels tipus reduïts que grava l'adquisició d'immobles per part de determinats contribuents (famílies nombroses i monoparentals, persones amb discapacitat i joves), s'incrementa el topall de base imposable de l'impost sobre la renda de les persones físiques fins als 36.000 euros i s'introdueix l'adquisició del terreny en l'àmbit d'aplicació dels tipus esmentats. També s'introdueix una bonificació de la quota en la modalitat d'actes jurídics documentats per la promoció i explotació d'habitatges en règim de cessió d'ús

Es torna a modificar també la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (art. 83), amb l'objectiu de determinar els preus màxims aplicables als habitatges amb protecció oficial en primeres adjudicacions i adjudicacions posteriors. Altrament, també s'aclareix quin és el sistema emprat per a actualitzar els mòduls dels habitatges protegits segons l'índex de preus de consum.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

En coherència amb això, es modifica la disposició transitòria 5bis del Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.

Pel que fa a la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, es modifiquen els articles 5 (mesures per evitar desnonaments) i 6 (mesures per evitar la pobresa energètica), en el sentit que, a part dels serveis socials, pugui intervenir i emetre informes l'òrgan de l'Administració que es determini per reglament.

En relació a la Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, es modifica l'art 15 a fi d'incloure el patrimoni públic de sòl i habitatge com a possible beneficiari de l'expropiació forçosa d'habitatges per causa d'interès social

Igualment, també es modifica la Llei 13/1996, del 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, en allò relatiu a la destinació de l'import de les fiances per part de l'INCASOL.

En matèria d'urbanisme, s'introdueixen modificacions al text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, en connexió a temes d'habitatge:

-L'article 47 sobre règim d'ús del SNU pateix algunes modificacions i es detallen alguns aspectes.

L'article 50 bis sobre obres i divisió horitzontal en reconstrucció i rehabilitació de determinades construccions en SNU, es modifica en el seu apartat 4, afegint un nou requisit als diversos requisits que es preveuen per admetre la divisió horitzontal d'acord amb el pla urbanístic, i s'afegeix un nou apartat 5 per preveure les condicions de la reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals de la lletra a de l'apartat 3 de l'article 47.

-Pel que fa a mesures per incrementar el Patrimoni Públic de Sól i habitatge, el dret de tanteig de la Generalitat sobre transmissions oneroses a l'article 173 inclou també els habitatges no arrendats (a banda dels habitatges arrendats

que ja ens preveien abans) per poder exercir sobre ells aquest dret de tanteig quan es transmeti el conjunt de l'immoble.

-Es modifica l'article 188.3 bis sobre l'Informe d'idoneïtat tècnica (IIT) preveu que els col·legis professionals i les entitats col·laboradores seran habilitades per a actuar en tot el territori català, per la direcció general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat d'acord amb el que estableixi el decret de desplegament, sens perjudici que les ordenances municipals puguin regular el règim de col·laboració propi per a l'exercici de funcions de verificació i control, i també l'aprovació del sistema d'habilitació. Preveu que en el cas que l'ajuntament hagi regulat l'aportació d'un IIT emès per una entitat habilitada, els serveis tècnics municipals només han d'informar i assumeixen responsabilitat sobre l'adequació de la llicència sol·licitada o la comunicació prèvia a la normativa urbanística i municipal. Dels danys que tinguin l'origen en defectes que s'haurien de manifestar en els informes d'idoneïtat tècnica i que tinguin relació directa amb els elements objecte d'informe en són responsables les entitats habilitades que els emetin.

-S'afegeix una Disp. Addicional (24^a) que preveu els càlculs de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatges de protecció pública, tant en sòl urbà consolidat com en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable.

Per últim, destaquem la modificació de la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció, per majoria 11 simple, d'acords en el règim de propietat horitzontal per a l'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables i llurs elements auxiliars d'ús comú en elements comuns, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior

-Decret Llei català 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Aquest Decret-Llei, que en el moment d'escriure aquestes línies no ha estat convalidat pel Parlament català, i que s'espera sigui tramitat com a llei ordinària incorporant

diversos canvis producte de la negociació política, estableix noves limitacions als habitatges d'ús turístics (HUT).

Els HUT es subjecten a llicència urbanística en municipis que tinguin dues característiques expressades en la llei, d'acord amb l'art. 1 ("municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic." i D. Transitòria 1a, que defineix a la primera característica com:

"1. Es consideren municipis amb problemes d'accés a l'habitatge aquells on hi hagi necessitats d'habitatge acreditades i que compleixin almenys un dels requisits següents:

a) que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars,

b) que en el període dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya."

I defineix a la segona:

"2. Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació d'aquest Decret llei."

Així mateix, la D. Final 1a modifica la legislació d'urbanisme catalana d'acord, exigint ara llicència urbanística pels HUT i cridant el planejament urbanístic a regular la seva possibilitat sota determinats requisits i límits, que condicionaran, doncs, l'atorgament o no de la llicència.

En l'art. 2 la norma es remet a un annex amb la relació concreta de municipis afectats, per presentar aquestes dues característiques legals exigides, el qual tindrà una vigència de 5 anys, sent substituïda per ordre del conseller competent, prèvia audiència a municipis, que establirà quins es veuen afectats per aquestes limitacions

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

de VUT per reunir les dues característiques normatives vistes. Ordre serà revisada cada 5 anys (art. 3, referit a revisió periòdica).

La llicència tindrà una duració de 5 anys, prorrogables, tot això d'acord amb legislació urbanística, que es modifica com vam veure, i que es remet al planejament urbanístic per a permetre les VUT, la qual cosa ho farà justificadament sobre la base de les 3 raons que explicita la llei ("quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges en el municipi; el no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni"). Tot això, sempre que no se superi el màxim de 10 habitatges turístiques per cada 100 habitatges ("En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.").

Quant a l'*aplicació de la norma a situacions preexistents: els HUT* ja existents i habilitats necessiten obtenir llicència en un termini de 5 anys a partir de la llei o cessar en la seva activitat. Si no l'obtenen, aquest termini actua de compensació i si els interessats acrediten que el termini de cinc anys no els ha compensat prou la pèrdua del seu títol habilitant, poden sol·licitar una ampliació de termini de cinc anys més.

La normativa ha generat un *Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries en 2023, veure apartat específic més endavant*, considerant que la regulació és conforme a l'ordenament jurídic i que l'extensió del termini de 5 anys, prorrogable per 5 més com hem vist, suposa una compensació prevista per suposats danys causats pel legislador, així com un *informe crític de l'Autoritat catalana de competència, de data 4 de desembre de 2023 (veure més endavant en apartat específic)*.

-Proposició de llei de mesures transitòries i urgents per fer front i erradicar el sensellarisme.

Continua la tramitació al parlament d'aquesta iniciativa legislativa, impulsada conjuntament pel PSC-Units, ERC, JxCat, la CUP, ECP, Cs i el Grup Mixt. Té per finalitat "afavorir la protecció, la promoció, la integració, la inserció i l'emancipació" de les

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

persones sense llar, i se centra concretament en tres tipus de sensellarisme: el de les persones que viuen al ras, el de les que passen la nit en centres nocturns, d'emergència o refugis i el de les que viuen en allotjaments o equipaments per a persones sense llar. El text considera la manca d'habitatge el "problema central" del sensellarisme, però també busca "l'atenció real i efectiva" de les persones sense llar, el reconeixement dels seus drets i serveis que els garanteixin una vida i un espai residencial dignes.

4. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ESPANYOL

Es destacable la sentència 9/2023, de 22 de febrer de 2023, que resol el Recurs d'inconstitucionalitat 998-2021, interposat per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular del Congrés en relació amb el Reial Decret Llei 1/2021, de 19 de gener, de protecció dels consumidors i usuaris davant de situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

El Ple del Tribunal Constitucional desestima el recurs del Partit Popular contra tres incisos de la disposició final primera del Decret Llei 1/2021, de 19 de gener, de protecció dels consumidors i usuaris davant situacions de vulnerabilitat social i econòmica, relatiu a la suspensió dels desnonaments i llançaments a persones econòmicament vulnerables sense alternativa habitacional durant l'estat d'alarma. Fan referència a la suspensió durant l'estat d'alarma del procediment de desnonament i dels llançaments per a persones econòmicament vulnerables sense alternativa habitacional que portin causa d'un procés penal.

Els recurrents consideren que els incisos qüestionats incorren en una doble inconstitucionalitat:

- En primer lloc perquè vulneren els límits materials dels decrets llei d'acord amb l'art.86.1 CE.
- En segon lloc perquè lesionen el dret de propietat (art. 33 CE), així com del dret a la tutela judicial efectiva en el sentit del dret a l'execució de les resolucions judicials en els seus propis termes (art. 24.1 CE), en relació amb la potestat dels jutges i tribunals per fer executar allò jutjat (arts. 117 i 118 CE).

Tenint en compte que la norma impugnada ja ha estat derogada, el Tribunal declara que la norma preveu una mesura limitada quant al seu àmbit d'aplicació subjectiu i

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

objectiu, que ni té per objecte una regulació directa i general del dret de propietat de l'habitatge (art. 33 CE), ni n'afecta, per això, el contingut essencial. Es tracta d'una mesura que respon a una finalitat d'interès social (la protecció de les persones en situació de vulnerabilitat com a conseqüència de la crisi generada pel Covid-19), que incideix de forma mínima i temporal sobre el dret de propietat, incidència que a més podrà ser objecte de compensació econòmica.

També entén el Tribunal que la norma satisfà igualment l'exigència constitucional del dret a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE). L'executivitat de les sentències no és qüestionada per la norma impugnada, només es dilata per un breu lapse temporal, i això de conformitat amb la decisió adoptada per l'òrgan judicial, una vegada ponderades les circumstàncies concurrents en cada cas. De la mateixa manera, ni s'altera l'atribució competencial dels òrgans jurisdiccionals fixada per la llei, ni es veuen afectats els elements estructurals o essencials del procés judicial.

5. JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPREM ESPANYOL

-Sentència del TS núm. 109/2023, de 31 de gener

Confirma la decisió de l'Ajuntament de Palma que prohibia els habitatges turístics en els edificis plurifamiliars. El Suprem revoca la Sentència de la Sala *a quo*, considerant que l'argument d'aquesta relatiu al fet que la imposició d'una prohibició total pot resultar contrari als principis de proporcionalitat i necessitat pot ser acceptable, però no pot mantenir-se per ser contrari a la llei balear, que només permetia noves comercialitzacions turístiques en habitatges d'ús residencial si les mateixes estan situades en zones declarades aptes de manera expressa o delimitades provisionalment d'acord amb el que es preveu en el propi text normatiu. En tot cas, el tribunal d'instància hauria d'haver plantejat una qüestió prejudicial o de constitucionalitat respecte la llei balear per poder prendre la decisió que va adoptar.

-Sentència del TS núm. 884/2023, de 3 de juliol

La Secció Tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Suprem anul·la una resolució de l'Agència d'Habitatge Social de Madrid que va denegar a una dona la petició de regularització de l'habitatge que ocupava de manera irregular en generar-li indefensió per resoldre-la sense donar-li trasllat d'un informe de conflictivitat veïnal

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

perquè pogués fer al·legacions i proposar proves amb la finalitat de desvirtuar aquest informe.

-Sentència del TS núm. 1671, de 29 de novembre (Sala Civil).

Les sentència avala que es vetin els habitatges per a usos turístics en les comunitats de propietaris en les quals es prohibeix expressament en els seus estatuts que els habitatges s'usin per a exercir una activitat econòmica. Es conclou que el lloguer d'habitatges per a ús turístic és una activitat econòmica. La Sala civil ha aclarit que simplement es tracta de determinar si en els estatuts comunitaris existeix una prohibició de destinar els pisos a l'ús turístic.

6. RESOLUCIONS, ACORDS, DICTAMENS I DOCUMENTS D'INTERÈS

- Resolució de 20 de gener de 2023, de la Secretaria d'Estat de Drets Socials, per la qual es publica l'Acord Marc del Consell Territorial de Serveis Socials i del Sistema per a l'Autonomia i Atenció a la Dependència per donar solució al sensellarisme impulsat per la Estratègia nacional per a la lluita contra el sensellarisme a Espanya 2023-2030.

Els compromisos adoptats per les parts de l'Acord són:

1. Participar en el disseny, la implementació i l'avaluació de l'Estratègia Nacional, i contribuir a la consecució dels objectius marcats.
2. Crear instruments i mecanismes de coordinació i de cooperació entre els serveis socials i els departaments d'habitatge.
3. Desenvolupar un sistema de prevenció orientat a la detecció i l'atenció primària i la reducció de les conseqüències del sensellarisme.
4. Transformar el sistema d'atenció a persones sense llar donant resposta a les situacions que no puguin prevenir-se, oferint solucions personalitzades i integrals, orientades a l'habitatge i amb enfocament de desinstitucionalització, establint circuits més àgils i efectius per garantir l'accés als recursos i altres sistemes de protecció social (ocupació...).
5. Impulsar la formació dels professionals d'atenció a les persones sense llar per tal de transformar el model d'intervenció.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

6. Assignar recursos econòmics suficients a la transformació del sistema i fomentar l'accés a un habitatge assequible i de qualitat per a persones que estan sense llar i altres perfils en risc, mitjançant l'impuls de l'habitatge social i de promoció pública

7. Generar coneixement sobre la realitat del sensellarisme

8. Sensibilitzar la ciutadania sobre la necessitat d'una actuació pública d'erradicació del sensellarisme i lluitar contra els delictes d'odi.

-Recurs d'inconstitucionalitat núm. 8118-2022, contra l'art. 12 de la Llei de la Generalitat 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, únicament quant a la disposició addicional primera, apartat 1.c, que s'afegeix a 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

El Ple del Tribunal Constitucional, va admetre a tràmit el 24 de gener de 2023 el recurs d'inconstitucionalitat promogut pel president del Govern, contra l'art. 12 de la Llei de la Generalitat 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, únicament quant a la disposició addicional primera, apartat 1.c, que s'afegeix a 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.

-Acords de la Subcomissió de Seguiment Normatiu Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat:

-Acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu sobre la Llei 1/2022 d'emergència en l'habitatge 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.

La Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat, de conformitat amb les negociacions

prèvies celebrades pel grup de treball constituït per resoldre les discrepàncies competencials suscidades en relació amb els articles 1, 2, 3, 6, 9, 11, 12, 15 i la disposició transitòria de 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, ha adoptat un acord, pel qual la Generalitat de Catalunya promourà 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 següents:

-L'article 1.1 de la Llei 1/2022, que dona nova redacció a l'article 5.2.b de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge relatiu a la funció social de l'habitatge, s'haurà de modificar 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.

- 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, s'haurà de modificar de manera que 12 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.

- 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 per la Generalitat en resulti:

-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.

-Que la interpretació de la 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 la 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. o 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.

-L'article 9 de la Llei 1/2022, que modifica l'article 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.

-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 la Llei 4/2016, de manera que del règim final en resulti que:

-Partint de l'acord adoptat en aquesta Subcomissió, de 30 d'octubre de 2018, els apartats 2.b i 6 de l'article 15 de la Llei 4/2016 s'ajusten a la doctrina del Tribunal Constitucional.

-La modificació introduïda a l'apartat 4 de l'article 15 de la Llei 4/2016, que estableix l'aplicació de l'article 49.3 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana —TRLRSU—, tal com resulta de la interpretació sistemàtica de tota la normativa aplicable, s'adeqüi i respecti els límits que deriven de les condicions bàsiques dictades per l'Estat a l'empara de l'article 149.1.1 CE i, en particular, el que estableixen els articles 1 i 3.4 TRLRSU, en la mesura que el citat apartat desenvolupi una actuació encaminada a garantir el dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne i en atenció al fet que el sòl residencial està al

servei de l'efectivitat del dret esmentat, en els termes que disposi la corresponent legislació urbanística. Tot això, sense perjudici que l'Administració i la persona titular de l'habitatge puguin convenir l'adquisició de l'habitatge o el seu ús temporal lliurement i per mutu acord per destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió es converteix en amistosa.

L'Acord té caràcter parcial i no es refereix a la lletra c de l'apartat 1 de la disposició addicional primera que s'afegeix a la Llei 24/2015, en la redacció donada per l'article 12 de la Llei 1/2022, les discrepàncies competencials sobre el mateix es resoldran pel Tribunal Constitucional.

-Resolució de 5 de setembre de 2023, de la Secretaria General de Coordinació Territorial, per la qual es publica l'Acord de 31 d'agost de 2023, de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat, en relació amb la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En virtut del qual s'inicien negociacions per resoldre les discrepàncies competencials suscitées en relació amb els articles: 2, apartats c, d, e, f, g, h, i, j, m, n, o, p, q, r i s; 3.f); 11; 12; 15, apartats 1.b. i .d i 2, 3 i 4; 16; 17; 18; 23; 24; 27.1, tercer paràgraf, i .2; 28; 29; 34, la disposició addicional primera; la disposició transitòria primera, paràgraf segon; la disposició transitòria segona per connexió amb l'article 27.2 i.3; la disposició final primera, apartat sis; la disposició final quarta i la disposició final setena, apartat 1 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Es designa un grup de treball per proposar a la Subcomissió la solució que sigui procedent i es comunica l'acord al Tribunal Constitucional.

-Admissió a tràmit pel Tribunal Constitucional el 26 de setembre de 2023 del recurs d'íinconstitucionalitat promogut pel Parlament de Catalunya contra la llei estatal 12/2023, de 24 de maig, por el derecho a la vivienda.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/informe-autogovern-2023)

El Ple del Tribunal Constitucional, per decisió de 26 de setembre de 2023, va acordar admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat número 5580-2023, promogut pel Parlament de Catalunya, contra els articles 2, lletres c), d), e), f), #g), h), i), j), #m), n), o), p), q), r) i #s); 15, apartats 1.b) i 1.d), i apartats 2, 3 i 4; 16; 17; 18.1 i 18.4; 27.1, paràgraf tercer, 27.2 i 27.3; 28; 29; disposició transitòria primera, paràgraf segon; disposició transitòria segona i disposició final setena, apartat 1, de la Llei 12/2023, de 24 maig, pel dret a l'habitatge.

Aquest recurs s'uneix als recursos d'inconstitucionalitat també admesos pel Tribunal provinents de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés dels Diputats i pels Consells de Govern de les Comunitats Autònomes d'Andalusia, Illes Balears i Madrid.

-Acord GOV/107/2023, de 9 de maig, pel qual es delimita un primer perímetre d'actuació sobre els habitatges buits que comportin l'incompliment de la funció social de la propietat, integrat pels municipis que es relacionen a l'annex.

D'acord amb l'article 15 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, són expropiables els habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada que estiguin inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. El Pla territorial sectorial d'habitatge ha de delimitar les àrees del territori que poden contenir àmbits susceptibles de ser declarats com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada.

Tanmateix, mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge, els 234 municipis definits com a Àrees de demanda residencial forta i acreditada són els que figuren a l'annex de la Llei 4/2016. Atès l'elevat nombre de municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada, es considera idoni fixar un primer perímetre d'actuació que permeti una gestió més àgil i immediata dels requeriments a adreçar als propietaris dels habitatges buits per tal que adoptin les mesures legalment exigides, amb l'avertiment que, si no atenen el requeriment, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](https://gencat.cat/informe-autogovern-2023)

- Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

El 22 de juny de 2023 es va publicar al DOGC l'anunci segons el qual es sotmetia al tràmit d'informació pública el procés per a la declaració de les zones de mercat residencial tensionat (ZMRT) que ha promogut l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Realitzat el tràmit d'informació pública, en el que es varen presentar diverses al·legacions, el dia el dia 22 d'agost de 2023 es va publicar al DOGG la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost. Cal assenyalar que es determina que serà gran tenidor qui tingui 5 o més habitatges en alguns dels 140 municipis afectats, un canvi produït en el procés de resposta a les al·legacions presentades.

-Resolució TER/3217/2023, de 15 de setembre, per la qual s'aprova el model de cèdula d'habitabilitat.

Les modificacions introduïdes pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que afecten el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, fan necessària l'adequació del format de la cèdula d'habitabilitat perquè pugui incorporar les dades corresponents a les superfícies útils dels habitatges o allotjaments amb espais comuns complementaris. La resolució incorpora com annex els següents models de cèdula:

1.- Cèdula d'habitabilitat que informa del compliment dels requisits tècnics d'habitabilitat

2.- Cèdula d'habitabilitat que informa del compliment dels requisits tècnics d'habitabilitat i adverteix que l'habitatge pot no adequar-se a la legalitat urbanística.

-Dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries:

-Dictamen 1/2023, de 2 d'agost, sobre la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge: el dictamen conclou, amb un vot particular de dos membres, que només els següents preceptes violen el marc competencial: els articles 2, apartats c, d, e, f, g, h, i, j, m, n, o, p, q, r i s; 16; 17; 18.1 i .4; 27.1, tercer paràgraf, i .2 i, per connexió amb l'article 27.2 i.3, la disposició transitòria

segona; com també els articles 28 i 29 i la disposició transitòria primera, paràgraf segon, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge vulneren la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge de l'article 137.1 EAC i no troben empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. L'article 15, apartats 1.b. i .d i 2, 3 i 4, de la Llei 12/2023 vulnera la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge (137.1 EAC) i urbanisme (149.5 EAC) i no troba empara en l'article 149.1.1 ni 13 CE. L'article 27, apartat 3, de la Llei 12/2023 vulnera la competència exclusiva de la Generalitat en matèria d'habitatge de l'article 137.1 EAC, com també el principi d'autonomia financera (art. 201.2 EAC) i l'autonomia de despesa de la Generalitat (art. 202.2 EAC) i no troba empara en l'article 149.1.1 ni .13 CE. La disposició final setena, apartat 1, de la Llei 12/2023 és contrària a l'Estatut i la Constitució en la mesura i l'abast que ho són els preceptes que s'emparen en els títols habilitants que s'hi contenen i que hem considerat contraris a l'Estatut i a la Constitució en les conclusions precedents.

-Dictamen 3/2023, d'1 de desembre. Decret Llei 3/2013. Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic: el dictamen conclou unànimement que: el Decret Llei no vulnera l'article 64.1 EAC, quant al pressupòsit habilitant, ni els articles 64.1 EAC i 86.1 CE, pel que fa als límits materials del decret Llei. No vulnera tampoc l'article 149.1.13 CE ni, específicament, quant a la disposició transitòria segona, l'article 149.1.18 CE i troba empara en les competències de la Generalitat en matèria d'urbanisme (art. 149.5 EAC) i habitatge (art. 137 EAC). És respectuós també amb el principi d'autonomia local de l'article 86 EAC i 140 CE. D'igual manera, la disposició transitòria segona i la final primera del Decret Llei 3/2023 no vulneren el principi de seguretat jurídica de l'article 9.3 CE

-Criteris Orientadors dels Jutjats de Primera Instància de Barcelona sobre l'aplicació de la nova llei d'habitatge de 29 de juny de 2023.

Els Jutjats de Primera Instància de Barcelona, amb competències sobre els assumptes civils, han adoptat en data 29 de juny de 2023¹ un acord a través del qual fixen els criteris orientadors per a l'aplicació de la Llei 12/2023 en els procediments civils. Encara que l'acord adoptat no té caràcter normatiu ni vinculant, pot ser útil en la

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

mesura en què suposa la fixació d'una posició interpretativa en relació amb alguns aspectes que la Llei 12/2023 no concreta.

En primer lloc, el citat acord conclou que els requeriments derivats de la D.T. Cinquena de la Llei (que, essencialment, suposen l'obligació dels grans tenidors de justificar si l'arrendatari o ocupant està en situació de vulnerabilitat i, en cas afirmatiu, l'obligació de sotmetre's a un procediment d'intermediació amb l'administració competent per a la cerca d'una alternativa residencial), són aplicables a tots els procediments en tràmit, tant els que s'han iniciat abans com després de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023.

D'altra banda, s'estableix la necessitat d'avaluar el compliment dels requeriments d'accés

al procediment judicial exigibles en virtut de les modificacions de la normativa processal operades per la Llei 12/2023, en relació a totes les demandes presentades i en les quals encara no s'hagi acordat l'admissió a tràmit. En aquests procediments, quan no es donin les exigències derivades del nou règim normatiu, el Jutjat requerirà l'esmena de la demanda i la documentació adjunta, perquè s'aporti la informació preceptiva (és a dir, la justificació de si l'arrendatari o ocupant està en situació de vulnerabilitat) i que es justifiqui la realització del tràmit d'intermediació per a la cerca d'alternativa residencial, en el seu cas.

S'estableixen determinades previsions en relació amb el moment processal procedent per a dur a terme el tràmit de suspensió (comunicació a serveis socials i avaluació de la situació de vulnerabilitat, a l'efecte de que sigui preceptiva la submissió al procediment d'intermediació mediació amb l'administració). Es considera que el moment processal per a dur a terme aquesta valoració és el moment d'admetre a tràmit la demanda o bé en iniciar-se l'execució de la sentència o de la resolució per mitjà de la qual s'acordi el llançament.

En cas de demandes contra ocupants sense títol, serà necessari que el demandant gran tenidor justifiqui haver esgotat els tràmits per a saber si l'immoble es destina a habitatge habitual i per a saber si existeix o no situació de vulnerabilitat i, en el seu cas, sotmetre's al procediment d'intermediació previst.

A l'efecte de determinar si la part actora és un gran tenidor o no, es computaran tant les finques sobre les quals s'ostenti el dret de propietat, com les titularitats de drets

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

reals que comportin per si mateixes la facultat d'ús i gaudi de l'immoble o la possibilitat de dur a terme actes d'administració ordinària, incloent en el còmput els drets d'usdefruit. D'aquesta manera, per exemple si un propietari té 9 finques en règim de plena propietat i una en règim d'usdefruit, se'l considerarà titular de 10 finques i se li aplicaran les obligacions processals exigibles als grans tenidors.

En cas de titularitats compartides, es computaran les titularitats quan el percentatge de propietat sigui superior al 50%.

Ara bé, per a determinar si el propietari és gran tenidor en relació als m² de la seva propietat (recordem que ha de ser propietari de més de 10 finques o més de 1.500 m² de superfície d'habitatge, amb caràcter general), caldrà posar en relació el percentatge de titularitat de l'immoble amb el número de m² totals de la finca, i fer el còmput proporcional.

Amb la finalitat de computar els immobles titularitat del propietari, a l'efecte de determinar si és un gran tenidor, únicament computaran els immobles de la seva propietat dins del territori de l'Estat Espanyol. Per a justificar-ho, serà suficient una nota simple del servei d'índexs registrals.

Es preveu la necessitat de donar tràmit específic d'al·legacions a la part demandada, per a manifestar-se sobre la necessitat o conveniència de suspendre el procediment, d'acord amb la nova previsió de l'article 441,5 de la LEC. Igualment, aquest tràmit també es podrà donar en cas que el procediment s'hagués suspès en aplicació del RD-Llei 11/2020 i aquesta suspensió hagués estat aixecada.

En relació als terminis de vigència de la declaració responsable per a justificar que l'Administració no ha iniciat els tràmits del procediment, aquesta serà en la pràctica de 3 mesos, ja que caldrà descomptar dels 5 mesos de vigència de la declaració els 2 mesos que té l'Administració per a respondre (en cas que aquesta no hagi dut a terme cap actuació).

Finalment, es declara expressament que es consideraran a l'INCASOL i l'Agència de l'Habitatge com a grans tenidors, a l'efecte de l'aplicació de la Llei 12/2023.

-Declaració de Gijón dels Ministres dels estats membres de la Unió Europea de 14 de novembre de 2023.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

Els ministres responsables d'Habitatge i Desenvolupament Urbà de la Unió Europea es van reunir a Gijón i van subscriure la denominada "Declaració de Gijón", una declaració d'intencions que inclou el compromís de reforçar el suport a les polítiques d'habitatge 7.

-Informe de regulació de l'Autoritat Catalana de la Competència de 4 de desembre de 2023 sobre el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic (IR 69/2023).

Assenyala que el règim de llicència urbanística prèvia, amb les característiques que s'estableixen al Decret Llei 3/2023, no supera l'anàlisi de necessitat i proporcionalitat, inherent a una bona regulació econòmica del mercat.

-Informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona de desembre de 2023 "Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a la ciutat de Barcelona"

Conclou que l'any 2023, a la ciutat de Barcelona, consten un total de 524.357 propietaris i 794.272 habitatges, la qual cosa suposa una mitjana d'1,5 unitats per titular i un volum molt elevat de propietaris que només disposen d'un habitatge (84,0 %).

Els propietaris de 5 o més habitatges suposen el 2,2 % del total de titulars (11.777) i ostenten el 23,2 % dels habitatges (184.111). Els propietaris de més de 10 habitatges representen el 0,9 % del total de titulars (4.572) i acumulen el 17,2 % dels habitatges (136.324). Els propietaris de més de 15 habitatges signifiquen el 0,5 % del total de titulars (2.593) i són propietaris del 14,0 % del parc (111.140).

L'estructura de la propietat es caracteritza per una àmplia majoria de titulars corresponents a persones físiques. En concret, aquestes representen el 97,0 % del total de propietaris (508.622) i compten amb el 84,7 % dels habitatges (672.435). Les empreses suposen el 91,6 % de les persones jurídiques propietàries. Sobre el conjunt del parc representen el 2,7 % dels titulars (14.410) i el 12,0 % dels habitatges (95.329). El parc públic suposa un 1,8 % del total i es concentra pràcticament a tot el front marítim i l'eix Besòs, amb una representativitat de més del 15 % dels habitatges als barris de Can Peguera, Torre Baró, la Marina del Prat Vermell, Vallbona i Baró de Viver. Entre els propietaris de 5 o més habitatges, els immobles es reparteixen gairebé a parts

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

iguals entre les persones físiques i les empreses (45,8 % i 42,6 %, respectivament). Entre els que en tenen més de 10 o 15, les empreses guanyen pes i passen a ser les principals tenidores del parc (49,7 %, en el primer cas, i 53,7 %, en el segon).

-Constitució el 22 de desembre de 2023 del Grup de Treball previst a la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, per a avançar en una proposta normativa de regulació dels contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana va reunir el 22 de desembre per primera vegada al Grup de Treball creat per a avançar en una proposta normativa de regulació dels contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, d'acord amb la disposició addicional cinquena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge⁸.

A aquesta primera reunió, celebrada en la seu del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (coordinador del Grup), assistiren el secretari d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana; i el secretari general d'Agenda Urbana, Habitatge i Arquitectura; així com altres representants de l'Administració General de l'Estat: Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa, Ministeri de la Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts, Ministeri de Drets Socials i Agenda 2030 i de la Secretaria General d'Assumptes Econòmics i G20 de Presidència del Govern.

Per part de la societat civil, varen participar en el grup els representants del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques, Consell General dels Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària, sindicats Comissions Obreres i Unió General de Treballadors, Confederació Espanyola d'Organitzacions Empresarials, Sindicat d'inquilines i inquilins i Confederació de Cambres de la Propietat Urbana i Associacions de Propietaris de Finques Urbanes.

7. ALGUNES REFLEXIONS FINALS.

L'any 2023 ha estat dominat políticament, jurídicament i mediàticament per l'aprovació de la Llei estatal pel dret a l'habitatge, la posada en marxa de la qual requereix amb posterioritat a la seva publicació de diverses mesures a adoptar per l'Estat i per les CCAA, com ara l'aprovació de l'índex de referència en les ZMRT per l'

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

l'Estat i l'aprovació d'aquestes per les CCAA, cosa que, com s'ha dit, ha fet la Generalitat de Catalunya al mateix 2023.

Un element rellevant que la llei estatal no regula és la qüestió de la de la cessió d'habitatges de curta durada per a usos diferents de l'allotjament habitual, finestra que s'està aprofitant pel mercat amb la proliferació de contractes de cessió d'habitatges turístics i d'habitacions al marge de la LAU. La llei va preveure la creació d'un grup de treball sobre aquesta temàtica a la seva D.A cinquena, el qual s'ha constituït a finals de desembre de 2023. Caldrà estar atents a l'informe de l'any proper als possibles avenços en aquest àmbit. Precisament, l'impacte dels habitatges d'ús turístic en les ciutats catalanes ha justificat, al concorre un important interès general, l'aprovació del Decret Llei català referenciat al text, validat pel Consell de Garanties Estatutàries, la conversió del qual en llei també caldrà seguir al llarg de 2024.

Paral·lelament a tots aquests desenvolupaments, després del Dictamen 1/2023 del Consell de Garanties Estatutàries, el Parlament de Catalunya va interposar recurs d'inconstitucionalitat contra aquesta llei, admès pel Tribunal Constitucional al setembre de 2023 i pendent encara de resolució.

En l'àmbit de les lleis aprovades a Catalunya sobre habitatge continua també la conflictivitat amb l'Estat, amb la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat per part d'aquest 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. El mateix ha donat lloc a un primer acord de la Subcomissió de Seguiment Normatiu, Prevenció i Solució de Conflictes de la Comissió Bilateral Generalitat-Estat.

Al costat de la conflictivitat en matèria d'habitatge en 2023, seguint la tònica dels darrers anys, tornem també a constatar al 2023 l'aprovació de noves regulacions legals en la matèria d'habitatge, incloses fins i tot a la llei catalana d'acompanyament dels pressupostos, i diversos Decrets Lleis, tant estatals com catalans, que incideixen sobre la regulació de l'habitatge, modificant nombrosos preceptes de diverses normes preexistents, tant a l'àmbit del Dret Públic com del Dret Privat, i introduint noves regulacions.

De nou, com ja vàrem assenyalar en l'informe passat, creiem que és especialment preocupant la inexistència d'un text refós de la llei d'habitatge catalana que atorgui

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

seguretat jurídica en aquest àmbit, en el que actualment regna tot el contrari: la inseguretat jurídica. Inseguretat jurídica existent per la proliferació de normes i perquè algunes de les lleis catalanes han estat declarades totalment o en part inconstitucionals pel Tribunal Constitucional.

Aquesta situació, tornem a assenyalar, provoca un alt grau d'incertesa jurídica i una extraordinària dificultat a la pràctica per saber quines articles de quines normes catalanes continuen vigents i han de ser aplicats. Com dèiem a l'informe anterior, la proliferació de normes jurídiques en l'àmbit de l'habitatge en l'última dècada, tot seguint una tendència general, però molt accentuada en aquest important àmbit, ha estat tan gran i desordenada que està afectant seriosament la seguretat jurídica, la capacitat dels operadors jurídics per discernir l'ordenament jurídic vigent, l'adopció de polítiques públiques eficaces i el desenvolupament sostenible social, ambiental i econòmic en aquesta matèria.

Ja vàrem assenyalar com aquesta situació ha portat al Parlament de Catalunya en diverses lleis dels darrers anys 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 enviï al Parlament català un projecte de llei per a l'elaboració d'un Text Refós en matèria d'habitatge, tasca urgent i important, de nou pendent.

Finalment, al costat de la conflictivitat i de l'*hemorràgia* normativa, el tercer tret destacable d'aquest 2023 seria la insuficiència dels recursos públics destinats a habitatge, ja de per sí tradicionalment molt per sota de la mitjana de la UE⁹. Insuficiència agreujada a més en els pressupostos de 2023 per la disminució de les partides previstes per habitatge¹⁰. D'altra banda, es continua optant per no fer ús, ni a l'Estat ni a Catalunya, en relació a l'habitatge de la tècnica, ja esmentada, de les assignacions pressupostàries¹¹, utilitzades per altres països i pel propi Estat espanyol, per exemple en el cas d'un altra gran repte social, el canvi climàtic¹². El seu ús en relació a l'habitatge ha estat recomanat en el *Pla dels Drets Humans de Catalunya*, aprovat al 2019 (pàgines 39 i ss.)¹³.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

¹ Pel que fa a la importància creixent del Dret de la Unió Europea en temes d'habitatge, es pot veure Ponce Solé, J, (2019): *El Derecho de la Unión Europea y la vivienda. Análisis de experiencias nacionales e internacionales*, Instituto Nacional de Administración Pública (INAP), Madrid, i "The European union role in ensuring access to affordable housing and in fighting against urban segregation and gentrification : moving forward", *Journal européen des droits de l'homme = European journal of human rights*, 2019, no. 5, s. 311-334.

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021PC0281&from=EN>

³ [Deal on improving transparency in the short-term rental sector | News | European Parliament \(europa.eu\)](#)

⁴ Ponce Solé, J, (2022): *Acicates (nudges), buen gobierno y buena administración. Aportaciones de las ciencias conductuales, nudging y sector público y privado*, Marcial Pons, Madrid.

⁵ Ponce Solé, J. (2023), "Derecho, nudging digital y manipulación: Patrones oscuros, inteligencia artificial y derecho a una buena administración, *Anuario de la Red Eurolatinoamericana de Buen Gobierno y Buena Administración: Derecho. nudging digital y manipulación: Patrones oscuros, inteligencia artificial y derecho a una buena administración (ijeditores.com)*

⁶ Vegis l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de 2021: [NdP_Lab_Propietat_Barcelona_2021.pdf \(ohb.cat\)](#)

⁷ El text de la declaració es pot trobar aquí: [Declaración de Gijón: viviendas para todas las personas en entornos construidos sostenibles, saludables e integradores \(europa.eu\)](#)

⁸ Informació sobre aquesta reunió es pot trobar aquí: [Mivau constituye el Grupo de Trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana \(mitma.gob.es\)](#)

⁹ La despesa pública a l'Estat, 7 vegades inferior al de la UE, va caure el 38% entre 2007 i 2018, el 50% a Catalunya entre 2008 i 2020, si bé en el cas d'Euskadi la despesa se situaria entorn del 0,50% del PIB, acostant-se al 0,60% de la UE, enfront del 0,08% de Catalunya. Vegis les dades ofertes pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya a www.ctesc.gencat.cat/noticies/23261846.html i www.sites.google.com/view/economistes-pel-bienestar/inici/contingut/habitatge.

En el cas català, el Consell Assessor de Polítiques Socials i Familiars ja indicava fa anys respecte als ajuts a les famílies en relació a l'habitatge com:

"...hauria de ser una prioritat destinar més pressupost als ajuts esmentats i repensar els criteris de distribució de la despesa social, per fer-la més aproximada a la que hi destina la mitjana de països europeus. Sobretot si es té en compte que dins de la despesa en Protecció Social global de Catalunya, la funció "Habitatge" suposava, l'any 2011, un ínfim 0,73%, o el que és el mateix, el 0,15% del PIB, quan la mitjana dels països europeus és del 2,1% del total, o del 0,6% del PIB".

El Consell és un òrgan col·legiat que assessora al president o presidenta de la Generalitat i del Govern en matèria de polítiques orientades a impulsar un procés de desenvolupament del sistema de benestar social i de promoció de la família. Les dades són esmentades al seu informe *Reflexions i propostes en matèria de política social d'habitatge*, de 2015, consultable a:

http://presidencia.gencat.cat/web/.content/ambits_actuacio/consells_assessors/capsif/informes/reflexions_i_propostes_politica_social_habitatge_20150116.pdf

¹⁰ D'acord amb diverses fonts, als pressupostos catalans de 2023 els recursos per a habitatge es reduïrien de 749 a 562 milions i els d'ordenació i promoció del sòl, de 179 a 49 milions Així, per exemple, [valoracio_pressupostos_gencat_2023 \(intersindical-csc.cat\)](#); [Les dades del pressupost del 2023: en què gastarà la Generalitat els 41.000 milions? \(nacioidigital.cat\)](#)

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

¹¹ Ponce Solé, J. (2022) *El proyecto de ley por el derecho a la vivienda, el gasto público y las preasignaciones presupuestarias: una propuesta*, Fundación Hay Derecho: [PONCE ley estatal de vivienda y preasignaciones presupuestarias 22 \(hayderecho.com\)](#)

¹² La llei 7/2021, de 20 de mayo, de *cambio climático y transición energética* estableix les següents:

1. TÍTULO VII Recursos en el ámbito nacional para la lucha contra el cambio climático y la transición energética

“Artículo 30. Recursos públicos destinados a la lucha contra el cambio climático.

1. Al menos un porcentaje equivalente al acordado en el Marco Financiero Plurianual de la Unión Europea de los Presupuestos Generales del Estado deberá contribuir a los objetivos establecidos en materia de cambio climático y a la transición energética, de acuerdo con la metodología y los plazos que se establezcan reglamentariamente. De esta obligación se exceptuarán los recursos transferidos a las Administraciones territoriales, así como los gastos que, por su propia naturaleza, no tienen incidencia directa en el cambio climático, como los gastos de personal, los de finalidad social, como las pensiones o las prestaciones por desempleo, los de finalidad estrictamente financiera de la Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal, como el servicio de la Deuda Pública o cualquier otro que se determinare. Las dotaciones que se destinarán al cumplimiento de los objetivos previstos en esta ley se fijarán anualmente en el marco de elaboración de los correspondientes Presupuestos Generales del Estado, de conformidad con la normativa de aplicación y la política del Gobierno.

2. El Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y del Ministerio de Hacienda, **revisará al alza, antes del año 2025, el porcentaje fijado en el primer apartado de este artículo, a la luz de los resultados de la planificación asociados al mismo.**

3. En las propuestas que presente el Ministerio de Hacienda en el Consejo de Política Fiscal y Financiera se considerará, cuando proceda, la inclusión de criterios que contribuyan a los objetivos establecidos en materia de cambio climático y transición energética.

4. Los ingresos procedentes de las subastas de derechos de emisión de gases de efecto invernadero serán empleados para el cumplimiento de los objetivos en materia de cambio climático y transición energética. **Las leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada año recogerán los créditos correspondientes en el presupuesto del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, destinándose al sistema eléctrico al menos 450 millones de euros para financiar los costes del sistema eléctrico previstos en la Ley del Sector Eléctrico, referidos a fomento de energías renovables**, y pudiendo destinarse hasta el 30% de los ingresos totales a medidas con incidencia social para paliar situaciones provocadas por la transición hacia una economía descarbonizada, o relacionadas con la vulnerabilidad a los impactos del cambio climático. Cada año, previo informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, conforme a la normativa comunitaria en vigor se podrá destinar hasta un 25% de los ingresos procedentes de las subastas de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero para la compensación de los efectos de los costes indirectos por las emisiones de CO₂, ligadas al consumo de electricidad, para las instalaciones en riesgo de fuga de carbono”.

2. Disposición final segunda. Modificación de la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética.

“La disposición adicional segunda de la Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética, queda redactada como sigue:

«1. **En las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada año se destinará a financiar los costes del sistema eléctrico previstos en la Ley del Sector Eléctrico, referidos a fomento de energías renovables, un importe equivalente a la suma de la estimación de la recaudación anual derivada de los tributos incluidos en la Ley de medidas fiscales para la sostenibilidad energética.** 2. Las aportaciones señaladas en el apartado anterior se realizarán mediante libramientos mensuales por un importe máximo de la cifra de recaudación efectiva por dichos tributos y cánones, en el mes inmediato anterior, según certificación de los órganos competentes del Ministerio de Hacienda. La aportación que haya de realizarse en función de la recaudación del mes de diciembre se efectuará con cargo al presupuesto del ejercicio siguiente”.

Contingut derivat d'aquest informe ha estat objecte de publicació a l'obra Informe autogovern 2023 editada per l'Institut d'Estudis Autònoms de la Generalitat de Catalunya al 2024, la qual és de lliure accés a: [Informe autogovern 2023. Departament de la Presidència \(gencat.cat\)](#)

¹³ [Pla drets humans de Catalunya EDHC_cat.pdf \(sindic.cat\)](#)