

El Confidencial

La cara B del Decreto Ley Catalán 17/2019, de 23 de diciembre

La Exposición de Motivos de este nuevo decreto introduce las "bondades" de la norma como medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables



Urbanización recién estrenada.

Autor

Conchita Sáinz Sodupe

Tiempo de lectura 4 min

10/02/2020 05:00 - Actualizado: 10/02/2020 07:11

El pasado 5 de febrero, el Parlamento Catalán convalidó, con los votos a favor de JxCAT, ERC, Comuns y la CUP, el Decreto Ley Catalán 17/2019, de 23 de diciembre. Un capítulo más en la saga normativa de controvertidas políticas sociales y de vivienda promovidas por el Gobierno Catalán y que, desde marzo de 2015, traen de cabeza a los inversores y grandes tenedores de vivienda en Cataluña.

La Exposición de Motivos de este nuevo Decreto Ley introduce las "bondades" de la norma como medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos sociales más vulnerables mediante el incremento del parque de vivienda protegida y de la oferta general de las viviendas en alquiler. El problema es que esto se pretende conseguir a costa de mermar y/o penalizar el derecho a la propiedad privada en sus distintos ámbitos.



Torra pone la alfombra roja a la okupación al legalizarla hasta en casos ya denunciados

Ruth Ugalde

Un cambio de último momento en el decreto de vivienda que entró en vigor la semana pasada en Cataluña permite llegar a legalizar la okupación de viviendas que ya ha sido denunciada

Quizá una de las medidas más polémicas y comentadas de este Decreto Ley sea la obligación que se impone a los "grandes tenedores" de vivienda en Cataluña de ofrecer alquileres sociales a los ocupantes de viviendas vacías sin título legítimo (okupas) siempre que estos acrediten que la ocupación sin título se inició antes del 30 de junio de 2019. Con esta medida, no solo no se penaliza al okupa sino que, por el contrario, parece habilitarse dicha ocupación mediante la obligación impuesta a los propietarios.

Además, en materia de alquileres, este nuevo Decreto Ley: (i) amplía la definición de grandes tenedores de vivienda a fondos de capital riesgo y de titulización de activos e incluye también en esa definición a personas jurídicas y físicas titulares de más de 15 viviendas, (ii) extiende la duración mínima del alquiler social de tres a cinco o siete años (dependiendo de si el arrendador es persona física o jurídica), (iii) exige una renovación obligatoria de los contratos de alquiler social existentes siempre que los arrendatarios acrediten seguir dentro de los parámetros de exclusión residencial, y (iv) prorroga la obligación de realojar en régimen de alquiler a las personas en riesgo de exclusión residencial. La polémica está servida.



El Ayuntamiento desaloja 'La Ingobernable', la principal casa 'okupa' de Madrid

Europa Press

Según la cuenta de Twitter del centro autogestionado, el desalojo del edificio de la calle Gobernador ha comenzado de madrugada y "sin previo aviso"

Para rematar la cuestión, el pasado 21 de enero se aprobó (aun cuando a día de hoy sigue pendiente de convalidación parlamentaria y, por tanto, su aplicación es provisional) el Decreto Ley 1/2020 que endurece más aún la situación al modificar la definición de vivienda vacía para aclarar que la ocupación sin título legítimo no impide que una vivienda se considere vacía, aunque el propietario haya iniciado acciones judiciales. De convalidarse esta modificación, ya ni siquiera la judicialización del desahucio por ocupación ilegal de una vivienda servirá para evitar ese alquiler social.

En el ámbito de expropiación de viviendas vacías y amparándose en el concepto de la función social de la vivienda, el Decreto Ley lo aplica a viviendas desocupadas permanentemente no procedentes de ejecuciones hipotecarias o de dación en pago propiedad de personas jurídicas privadas, ampliando la facultad de expropiar no solo el uso temporal de la vivienda sino también su dominio y reduciendo en un 50% de su valor el contenido del derecho de propiedad, correspondiendo la diferencia a la Administración expropiante. Con este tipo de medidas tan intrusivas de la propiedad privada, no es descartable que en breve se plantee un recurso de inconstitucionalidad a esta norma.

Esta norma está causando mucho revuelo y preocupación en los inversores, promotores y actuales tenedores de vivienda en Cataluña

Otras medidas que también darán mucho que hablar y que preocupan especialmente al sector promotor residencial es que el Decreto Ley: (i) extiende a todo el territorio catalán la obligación de reservar para VPO el 30% de techo que se califique para uso residencial de nueva implantación (medida que hasta la fecha estaba vigente solo en Barcelona capital), (ii) lo fija hasta en un 50% en promociones con municipios con demanda residencial fuerte y acreditada y (iii) para los municipios del área metropolitana de Barcelona, los incrementa en un 10 % (pasando ahora a ser el 40%) y, exigiendo, además, que al menos la mitad de estas reservas se destinen a VPO en régimen de alquiler.

Al margen de ver cómo las autoridades catalanas interpretan y aplican las múltiples medidas (algunas poco claras) introducidas en este Decreto Ley, lo que sí parece evidente es que la aprobación de esta norma está causando mucho revuelo y preocupación en los inversores, promotores y actuales tenedores de vivienda en Cataluña, traduciéndose en un detrimento del apetito inversor en la región.

Concluyendo, todos apoyamos que los poderes públicos velen por dotar de accesos a vivienda a personas en situación de riesgo de exclusión residencial y emergencia social pero los mecanismos para cubrir dichas necesidades no deberían trasladarse ni a la propiedad privada, ni a los inversores ni a los promotores residenciales, sino resolverse por los propios entes públicos mediante otras fórmulas.

* *Conchita Sáinz Sodupe es Counsel de Derecho Inmobiliario en Ashurst*

TE RECOMENDAMOS



¿Qué es la Cultura Data Driven?

Recibe gratis una oferta por tu piso de Madrid
Tiko Madrid



**Matricúlate ahora en cualquiera de nuestros Masters y Cursos
convocatoria 2020/2021**
CEF

CITROËN C3 DESDE 100€/MES. Ver condiciones
Citroën

recomendado por

