

---

# Ley de Cataluña de emergencia en el ámbito de la vivienda

La Ley 1/2022 recupera y amplía las medidas del DL 17/2019 anuladas por el Tribunal Constitucional para mejorar el acceso a la vivienda.

## Legal flash

8 de marzo de 2022



---

## Aspectos clave

- Amplía el concepto de gran tenedor de viviendas a las personas jurídicas y grupos de empresas que sean titulares de más de 10 viviendas.
- La ocupación de las viviendas sin título no altera la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.
- Crea el Registro de grandes tenedores de vivienda.
- Amplía los supuestos de alquiler social obligatorio.
- Habilita a la Agencia de la Vivienda de Cataluña para que arriende viviendas en régimen de alquiler social.
- Permite expropiar viviendas vacías pagando la mitad de su valor.
- Introduce nuevas infracciones y medidas de ejecución forzosa.



---

## Grandes tenedores obligados a ofrecer alquiler social

### Concepto de gran tenedor de viviendas en Cataluña

- Se amplía el concepto de gran tenedor de viviendas a las personas jurídicas y grupos de empresas que sean titulares de más de 10 viviendas en el conjunto del territorio del Estado.<sup>1</sup>
- Se crea un registro administrativo en el que deben inscribirse los grandes tenedores de viviendas. La inscripción debe efectuarse en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de la Ley 1/2022 o desde que el propietario adquiera la condición de gran tenedor de viviendas.
- Se tipifica como infracción grave incumplir las obligaciones de comunicación de datos que deban inscribirse en el Registro de grandes tenedores.

### Supuestos y régimen del alquiler social obligatorio

Se recuperan y amplían los supuestos del [Decreto-ley 17/2019](#) —anulados por la [Sentencia 16/2021, de 28 de enero, del Tribunal Constitucional](#)— en los que el gran tenedor tiene que ofrecer a las personas en riesgo de exclusión residencial una propuesta de alquiler social antes de presentar demandas de desahucio y acciones ejecutivas derivadas de reclamaciones hipotecarias.

- Los nuevos supuestos en los que el gran tenedor debe ofrecer la propuesta de alquiler social son:
  - Vencimiento del plazo del alquiler o título que habilita la ocupación.
  - Falta de título jurídico que habilita la ocupación si esa situación deriva de un procedimiento hipotecario instado por el gran tenedor.
  - Solo si el gran tenedor es un fondo de inversión, una entidad de gestión de activos, un fondo de capital riesgo o un fondo de titulización de activos, la obligación de ofrecer la propuesta de alquiler social se extiende a los ocupantes sin título (*okupas*) siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:
    - (a) La vivienda está inscrita o es susceptible de inscribirse en el Registro de viviendas vacías.
    - (b) Puede acreditarse que la ocupación sin título se inició antes de 1 de junio de 2021.

---

<sup>1</sup> La Ley 1/2022 no altera la condición de gran tenedor que ostenten los propietarios de viviendas por tratarse de entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo y de titulización de activos, y personas físicas propietarias de más de 15 viviendas o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 m<sup>2</sup> de suelo destinado a vivienda. Esos sujetos mantienen la condición de gran tenedor de viviendas en los mismos términos que con anterioridad a la nueva Ley 1/2022.



- (c) Los ocupantes no han rechazado ningún realojamiento social en los últimos 2 años.
  - (d) Los servicios sociales acreditan que los ocupantes están en situación de riesgo de exclusión residencial, arraigo y convivencia en el entorno vecinal.
- Se fija la duración mínima del alquiler social en 5 años si el propietario es una persona física, y en 7 años si es una persona jurídica. El beneficiario del alquiler social tendrá derecho a una única renovación, por la misma duración, si antes del vencimiento del contrato acredita que sigue en riesgo de exclusión residencial.
  - Por último, se autoriza a la Agencia de la Vivienda para que arriende viviendas de los grandes tenedores en régimen de alquiler social. En ese caso, el gran tenedor tendrá derecho a percibir el equivalente al módulo de renta de una vivienda protegida de régimen especial.<sup>2</sup>

---

## Incumplimiento de la función social de la vivienda

Se recuperan y amplían las causas de incumplimiento de la función social de la vivienda previstas en el Decreto-ley 17/2019 y anuladas por la Sentencia 16/2021 del Tribunal Constitucional.

- Los nuevos supuestos de incumplimiento de la función social de la vivienda son:
  - Mantener la vivienda vacía sin causa justificada durante más de 2 años. La Ley dispone que la ocupación sin título habilitante (*okupas*) y la transmisión de la vivienda a una persona jurídica no alteran la situación de incumplimiento.
  - No destinar una vivienda protegida o reservada a vivienda protegida por el planeamiento a residencia habitual y permanente de personas.
  - No ofrecer una propuesta de alquiler social en los casos en los que sea obligatorio.
- En esos supuestos, la Administración puede requerir al propietario para que adopte medidas que remedien la situación de incumplimiento de la función social.
- Si el propietario incumpliera el requerimiento, la Administración podría adoptar las siguientes medidas de ejecución forzosa:

---

<sup>2</sup> Las personas jurídicas no podrán acogerse a esa medida si forman grupo de empresas o tienen vínculos de subordinación o coordinación con fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo o fondos de titulización de activos.



- La imposición de multas coercitivas de 1.000 euros por vivienda y mes hasta alcanzar el 50% del precio estimado de la vivienda.
- La cesión de la vivienda al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales por un plazo de 7 años.
- Asimismo, se tipifica como infracción muy grave incumplir el requerimiento para que la vivienda constituya la residencia de personas. Y se aclara que, en supuestos de transmisión de viviendas, el adquirente persona jurídica se subroga en el incumplimiento de la función social del anterior propietario.
- Por último, se regula la situación anómala de viviendas como aquella que habilita a la Administración para ordenar medidas de ejecución forzosa e imponer sanciones. Constituye situación anómala mantener la vivienda vacía sin causa justificada durante más de 2 años y se asimila a esa situación mantener un edificio de viviendas sin terminar con un 80% de las obras de construcción ejecutadas durante más de dos años después del vencimiento del plazo para terminarlas.

---

### Expropiación forzosa de viviendas vacías y viviendas protegidas

- Se regula la expropiación forzosa para hacer frente a situaciones de incumplimiento de la función social de la propiedad. La expropiación será aplicable cuando se incumpla el requerimiento para que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente de personas.
- La expropiación será aplicable cuando la vivienda esté situada en ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, y conste inscrita o sea susceptible de inscripción en el Registro de viviendas vacías.
- Se prevé que el expediente de expropiación se tramite por la vía de urgencia. La cuantía de la indemnización quedará fijada en un 50% del valor de la vivienda, correspondiendo la diferencia a la Administración.

---

### Ámbito de aplicación y entrada en vigor

- **Ámbito de aplicación:** la Ley 1/2022 es aplicable en todo el territorio de Cataluña
- **Entrada en vigor:** la Ley entra en vigor el día 8 de marzo de 2022.



---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

