

**NOTA INFORMATIVA DE LA SECRETARIA GENERAL 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, PUBLICADA EN EL DOGC 8620 DE 7 DE MARÇ DE 2022.****I. ANTECEDENTS**

Atès que, Catalunya és una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008, prova d'això és que segons les dades de l'Enquesta de població activa de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IEC) corresponent al segon trimestre del 2021, en aquest període la taxa d'atur era del 12,3%, amb 477.100 persones desocupades, un 70% de les quals no rebia cap subsidi ni prestació, i més de 144.600 llars tenien tots els membres a l'atur.

Així mateix, segons les mateixes dades de l'IEC, l'any 2020, un 34% de l'atur havia estat entre la població de 16-24 anys i 97.100 llars no percebien cap ingrés.

Atès que, aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. En aquest sentit, segons les dades de l'IEC i les dades proporcionades pel Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de llançaments derivats d'execucions hipotecàries entre el 2008 i el 2012, va emergir una nova onada de desallotjaments, provocats per l'impagament dels lloguers, fet que va provocar que la quantitat total de desallotjaments en el període del 2013 al 2019 fos molt superior a la de la quantia de desallotjaments del període del 2008 al 2013, i des d'aleshores la quantitat de desallotjaments s'ha mantingut en nivells molt alts; entre altres factors, per la pujada del preu dels lloguers, l'increment de l'accés als arrendaments de les unitats familiars hipotecades després d'ésser desallotjades i l'augment de casos de persones expulsades durant les primeres onades que, davant la manca de polítiques públiques d'habitatge, van accedir sense títol als habitatges buits, principalment, propietat d'entitats financeres, com a resultat dels milers de desallotjaments executats. Així mateix, els llançaments van augmentar un 308% (de 3.926 l'any 2008 a 16.008 l'any 2013), i en el període del 2013 al 2019, la quantitat total de llançaments va ésser molt superior a la del període del 2008 al 2012, i la quantitat anual es va mantenir sempre per sobre dels 12.000 casos.

Atès que, a conseqüència de la pandèmia provocada pel SARS-CoV-2, declarada per l'OMS l'11 de març de 2020, la situació de llançaments ha empitjorant encara més, i la crisi econòmica que ha provocat aquesta situació d'emergència social d'habitatges es

va allargar i fins i tot empitjorà, a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19, de la qual encara patim els seus efectes atès que encara no ha finalitzat.

Atès que, tot i les mesures normatives específiques aprovades per l'Estat i per la Generalitat de Catalunya, sumades a la suspensió dels terminis judicials entre el 14 de març de 2020, i durant quasi tres mesos, durant l'any 2020 es va produir un descens de la quantitat de desallotjaments i la pèrdua de l'habitatge habitual. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, els desallotjaments s'han mantingut; així, durant l'any 2020, en plena emergència sanitària, es van executar 5.737 llançaments, el 73% dels quals van ésser per l'impagament de lloguers i la resta per l'impagament de les quotes del préstec hipotecari.

Atès que, segons les dades abans assenyalades, durant el període comprès entre 2008 i 2020, s'han practicat 135.739 llançaments a Catalunya, la qual cosa equival a 336.633 persones desallotjades en tretze anys (25.895 persones l'any).

Vista la competència exclusiva que l'article 137,1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge, es va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, que es constitueix com l'eix bàsic del qual deriven totes les polítiques del dret a un habitatge digne i de les mesures a adoptar per fer visible l'exercici de la funció social d'habitatge proclamat per la Constitució Espanyola; va ser objecte de diverses modificacions legislatives; concretament, va ser modificada per la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Atès que la situació s'ha agreujat, a conseqüència de l'emergència sanitària provocada per la COVID-19, és necessari modificar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, parcialment modificada per les Lleis 24/2015 i 4/2016.

## **II. ESTRUCTURA I CONTINGUT**

La Llei 1/2022, de 3 de març, està estructurada en un preàmbul, quinze articles, dividits en tres capítols, una disposicions addicionals, una disposició transitòria i una disposició final, i estableix les disposicions següents.

- a. El Capítol I modifica alguns preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en allò que fa referència a les mesures davant de la desocupació permanent d'habitatges, per regular aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat d'habitatge. En aquest sentit, s'ajusten els supòsits d'habitatges buits i es regulen les competències per declarar la utilitat pública i les situacions anòmales dels habitatges buits; així com, per requerir a les persones responsables que adoptin les mesures necessàries per a corregir aquestes situacions i, en el seu cas, per sancionar l'incompliment de la funció social i la utilitat pública del dret a un habitatge digne.
- b. El Capítol II, a través de la modificació de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, considera com a grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que tenen la titularitat de més de 10 habitatges buits (abans eren 15 habitatges), amb la finalitat d'adaptar-se al número d'habitatges fixat en l'àmbit estatal. Així mateix, s'amplia el termini del mecanisme de la cessió obligatori regulat a l'article 7 de la citada Llei per adaptar-lo a la Llei d'arrendaments urbans, en els termes següents:
  - Els contractes de lloguer s'han de renovar automàticament, un cop finalitzat el màxim de vigència, si els ocupants es troben en situació de risc social i es fa extensiu a l'obligació de fer una proposta de lloguer social, abans d'interposar la demanda de qualsevol acció executiva derivada d'una reclamació hipotecària o d'altres demandes de desallotjament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la falta de qualsevol títol en determinades circumstàncies.
  - S'amplia el termini màxim de lloguer dels habitatges socials.
  - S'inclouen tres nous criteris orientatius per garantir l'accés a les persones beneficiàries per la normativa vigent que regula el dret als habitatges socials i es facilita la gestió i la tramitació de les sol·licituds dels lloguers d'habitatges socials.
- c. El Capítol III modifica la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en les expropiacions temporals d'habitatges buits per causa d'interès social.

- d. La present Llei entra en vigor i produeix plens efectes jurídics el 8 de març de 2022, l'endemà a la seva publicació en el DOGC, de conformitat amb la seva disposició final única.

Sant Just Desvern, 7 de març de 2022