

3. Tramitacions en curs

3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

3.01.02. Proposicions de llei

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional

202-00005/13

PRESENTACIÓ: GP ERC, GP JXCAT, GP CUP-NCG, GP ECP

Reg. 4234 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 15.06.2021

A la Mesa del Parlament

Marta Vilalta i Torres, portaveu del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana, Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts per Catalunya, Eulàlia Reguant i Cura, portaveu del Grup Parlamentari de la Candidatura d'Unitat Popular - Un Nou Cicle per Guanyar, David Cid Colomer, portaveu del Grup Parlamentari d'En Comú Podem, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenten la proposició de llei següent:

A l'hora sol·licitem que d'acord a l'article 107 del Reglament del Parlament de Catalunya, es tramitin per urgència extraordinària.

Proposició de llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional

Exposició de motius

I

Catalunya és una de les comunitats autònomes més afectades per la crisi econòmica que l'Estat espanyol pateix des del 2008. Segons dades de la darrera Enquesta de Població Activa del quart trimestre de 2020, la taxa d'atur és del 13,87 per cent –un 38,14 entre les joves de 16 a 24 anys–, amb 537.900 persones desocupades, un 70 per cent de les quals no rep cap subsidi o prestació. Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, al quart trimestre del 2020, més de 152.400 llars tenen tots els membres a l'atur, i 97.100 d'aquestes llars no perceben cap ingrés.

Aquesta situació d'emergència social ha estat i és especialment greu en l'àmbit de l'habitatge. Les estadístiques oficials dels últims tretze anys sobre els efectes de la crisi econòmica sobre el poder judicial del Consell General del Poder Judicial mostren que, després dels milers de desnonaments hipotecaris practicats entre 2008 i 2012, sumat al sobreendeutament o adquisició d'un deute exorbitant, emergeix una nova onada de llançaments de lloguers impulsada per les reformes legislatives realitzades entre 2009 i 2013 –principalment, acceleració del procediment judicial i reducció de la durada dels contractes–, desembocant en un pic de desnonaments enton el 2013. Del 2013 al 2019, tot i disminuir anualment respecte del primer, les quantitats totals de desnonaments són molt superiors a les del període 2008-2013, entrant en una fase d'altiplà que es manté actualment, sostinguda entre d'altres, per la pujada dels preus dels lloguers, les milers d'unitats familiars hipotecades que van accedir a un arrendament després d'ésser desnonades, i amb una contribució important dels desnonaments o desallotjaments de persones expulsades durant les primeres onades, que, davant la falta d'alternatives públiques, accediren sense títol als habitatges buits que van acumular les entitats financeres com a resultat dels milers de desnonaments executats. Les xifres de desnonaments van augmentar un 308 per cent, passant dels 3.926 el 2008 als 16.008 el 2013, i els llançaments totals del període 2013-2019 van mantenir unes xifres absolutes molt superiors a les del període 2008-2012, mantenint-se sempre per sobre dels 12.000 anuals.

En paral·lel i segons les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat i en base l'exploració estadística de les fiances de lloguer de l'Incasol l'augment dels preus dels lloguers ha estat constant i molt notable, augmentant un 8,3 per cent del 2008 al 2020 i un 35,5 per cent els darrers set anys, i situant-se el lloguer mitjà a finals del 2020 en 734 euros a Catalunya, 842 a l'àmbit metropolità i 965 euros a la ciutat de Barcelona. L'any 2019 el 68 per cent dels desnonaments ja foren de lloguers, mentre el 21 per cent foren hipotecaris i segueixen sense existir dades oficials sobre la pèrdua de l'habitatge habitual al qual s'accedeix sense títol, de forma precària i insegura. Actualment, a Catalunya, les unitats familiars que ingressen quantitats menors al 2'5 IRSC a Catalunya (1.747,4 euros), definit com el topall legal per sota del qual es troben en exclusió residencial, han de destinar un 42 per cent dels ingressos a pagar el lloguer mitjà del 2020, mentre les disposen per exemple d'un salari i mig referenciat al SMI de 2020 (1.425 euros), han de realitzar un sobreesforç per pagar un lloguer mitjà destinant-hi un 51,5 per cent dels seus ingressos, incomplint les recomanacions internacionals o el propi article vuitè de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica de Catalunya.

El manteniment d'aquesta situació d'emergència habitacional i la insuficiència de l'acompanyament públic en forma d'ajudes o habitatge social destinat a les persones afectades, contrasten amb els beneficis que, encara avui dia, declaren les entitats financeres, així com amb les xifres del rescat bancari. Segons el Tribunal de Cuentas a 31 de desembre de 2018, l'import dels recursos compromesos en la reestructuració bancària entre 2009 i 2018 era de 122.754.000 d'euros, mentre el cost es calculava en 66.577.000 d'euros. L'informe «Emergencia habitacional en el Estado español», publicat per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i l'Observatori DESC el 2013, feia palès que algunes de les entitats financeres que més desnonen són precisament les que han concentrat la major part d'ajudes públiques, tendència que es va mantenir els anys posteriors. Alhora, els fons d'inversió o grans tenidors que han adquirit el patrimoni immobiliari de les entitats financeres rescatades, tenen un protagonisme molt significatiu en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual. Segons el Ministeri de Foment, a 31 de desembre del 2019, 75.685 pisos nous per estrenar resten buits a Catalunya, quantitat només superat per la Comunitat Valenciana i que representa un 16,56 per cent de l'estoc total d'habitatges nous sense vendre a tot l'estat. El Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya xifra el nombre d'habitatges de Catalunya que està en mans de grans tenidors –persones o empreses que tenen la titularitat de més de 10 pisos– i que fa més de dos anys que estan desocupats l'any 2020 en 27.558 immobles.

Per altra banda, la pandèmia ha impactat i afectarà en el futur a la situació d'exclusió residencial a Catalunya. Tot i que el principal impacte de la COVID19 ha estat sobre la salut, la necessitat de restringir l'activitat per aturar els contagis ha derivat en impactes molt importants sobre l'economia i la societat. En són exemples la caiguda del PIB a nivell estatal del 11 per cent el 2020 i del 11,4 a Catalunya, o els 172.735 treballador i treballadores catalanes afectades per un Expedient de Regulació Temporal d'Ocupació (ERTO) segons dades del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones pel tancament del 2020, mesura de protecció que amortigua l'atur. A Catalunya els acomiadaments han afectat 7.936 persones l'any 2020 i a 6.238 treballadores tan sols durant el primer quadrimestre del 2021, tendència que es pot agreujar quan s'aixequin les suspensions de contracte o reduccions de jornada vinculades a causes de força major (majoritàriament ERTO), amb data de finalització fixada pel 31 de setembre del 2021.

L'accés i manteniment de l'habitatge habitual s'ha vist notablement afectat pels impactes econòmics de la pandèmia, doncs té una connexió directa amb els ingressos de les famílies, afectades per la recessió econòmica i l'atur. Tot i les mesures normatives específiques, a nivell català i estatal, aprovades per aturar temporalment

la pèrdua de l'habitatge habitual durant la pandèmia, segons el CGPJ el 2020 han estat practicats 5.737 desnonaments, en plena emergència sanitària, el 73 per cent dels quals han estat de lloguers, mentre que els hipotecaris es mantenen en iguals percentatges que el 2019 en un 21 per cent. Indubtablement es tracta de xifres impactants, més tenint en compte que el 14 de març es van aturar a la pràctica durant quasi tres mesos els llançaments degut a la suspensió dels terminis processals establerta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, representant-se el 4 de juny per mitjà del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. En ple estat d'alarma i amb crides a confinar-se per part de les autoritats sanitàries, es van practicar a Catalunya 220 desnonaments el segon trimestre, d'abril a juny, 707, el tercer trimestre, de juliol a setembre, i 1.495 el quart trimestre, d'octubre a desembre.

El risc a què ens enfronten els impactes de la pandèmia, en general, però també i en especial en el camp de l'habitatge, és que aquests es tradueixin en un agreujament no conjuntural de la situació d'emergència sostinguda en el temps, aprofundint i/o consolidant la crisi habitacional precedent. A més, apareix la paradoxa en què la situació actual de pandèmia i confinaments ens ha obligat encara més a mirar «cap a dins» dels nostres habitatges i les seves condicions, i ha fet més crua, si hi cap, la situació de les persones que no en disposen o de les que, disposant d'una llar, estan en risc de perdre-la per un desallotjament imminent. Tal i com han afirmat alts responsables de Nacions Unides en matèria de drets fonamentals, l'habitatge és la primera línia de defensa davant el brot de COVID-19.

De 2008 a 2020 s'han practicat pel cap baix ja 135.739 desnonaments a Catalunya, el que equival a 336.633 persones desnonades en tretze anys, 25.895 l'any, segons el tamany mitjà de les llars catalanes. Les crisis econòmiques s'associen històricament a crisis habitacionals, però l'exclusió residencial actual ha esdevingut una problemàtica social de primer ordre i de dimensions desconegudes en la història recent, almenys en tan grans magnituds i tan sols comparable a les precàries condicions habitacionals resultants de l'onada migratòria del període 1950-1975, concentrada sobretot a Barcelona, l'àrea metropolitana i les grans ciutats.

Després de tretze anys des de l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi, el que s'ha conegut com a emergència habitacional per remissió al seu caràcter sobrevingut, ha canviat i adopta un caràcter semipermanent, en forma de crisi habitacional profunda, de trets estructurals i sobre la que cal intervenir amb determinació. Les conseqüències econòmiques i socials de la pandèmia global sobre el dret a l'habitatge i en concret traduïda en processos de pèrdua de l'habitatge, converteix en encara més peremptori actuar. Com a exemple i degut a l'excepcionalitat de l'estat d'alarma, el 2020 s'han practicat 6.709 desnonaments menys que el 2019, els quals potencialment es restituiran, i poden resultar, si no s'atura amb mesures extraordinàries, en el major pic de desnonaments ocorregut des del 2008, que se situaria en aproximadament 19.000 desnonaments anuals —el pic de 2016 fou de 16.000—, si sumem els procediments que no s'han executat el 2020 amb el mateix nombre de desnonaments que el 2019, per a l'any 2021, i el mateix pot succeir el 2022.

II

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta Llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge. L'activitat legislativa i reglamentària posterior s'ha orientat a posar en marxa instruments ja previstos en aquesta Llei i a regular noves eines jurídiques per donar resposta ade-

quadra als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de la seva entrada en vigor. Per això, l'activitat normativa esmentada s'ha centrat de manera molt especial en l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

N'és el principal exponent, la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, en especial per les mesures amb la finalitat d'aturar els desnonaments de persones en situació d'exclusió residencial i dotar de seguretat en la tinença a les unitats familiars que han enfrontat situacions de risc de pèrdua de l'habitatge habitual a través de lloguers socials, ja sigui mitjançant arrendaments a preus taxats per part de grans tenidors i/o de reallotjaments per part de les administracions públiques. L'esmentada norma, sorgida d'una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) i aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya, fou ampliada quatre anys després de la seva sanció a través del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per tal d'adaptar-la als nous supòsits en la pèrdua de l'habitatge habitual. Tanmateix, ha sofert una trajectòria complexa, derivada de les successives impugnacions davant el Tribunal Constitucional, les quals han obstaculitzat la seva aplicació plena, la darrera d'elles centrada en la renovació dels lloguers socials que s'extingeixen, i en els lloguers socials obligatoris per grans tenidors per extincions de contracte d'arrendament i en alguns casos d'ocupacions d'habitatges d'entitats financeres o similars, introduïts pel mencionat Decret Llei i en tots els casos aplicats sobre habitatge habitual, unitats familiars en situació d'exclusió residencial i en habitatges de grans tenidors o entitats financeres. En qualsevol cas, es tracta de mesures àmpliament reclamades i reconegudes tant pels professionals, com per la ciutadania, així com per les administracions públiques i en especial, pels Ajuntaments.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament difícil, encara menys després dels impactes –encara desconeguts– de la pandèmia. A aquesta incertesa s'afegeix la de la mateixa evolució de la conjuntura econòmica. En efecte, segons el criteri del legislador, expressat al Preàmbul del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge: els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

En aquest sentit, s'identifica el nivell baix en la promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats. A més, el baix nivell de promoció d'habitatge protegit contrasta amb la seva elevada demanda, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 140.000 inscrits en el mes de desembre de 2020 pel que fa als RSHPO de Catalunya.

Alhora, i més enllà de la promoció d'habitatges de protecció pública es fa palesa una disminució de les possibilitats que les administracions públiques tenen per ampliar el parc públic d'habitatges. Per exemple, a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte, previst al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Ho corrobora l'anàlisi de les dades del Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant, que, en tant sols quatre anys, ha passat de quasi

50.000 habitatges registrats a 23.000 el mes de febrer de 2019. Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha incrementat lleugerament els darrers anys, el conjunt se situa al voltant del 2 per cent del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. El dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer front a la pèrdua de l'habitatge que no admeten demora.

La saturació de les meses catalana i locals de valoració de situacions d'emergència econòmica i social, així com els llargs períodes d'espera per a les adjudicacions o els real·lotjaments temporals, constitueixen un indicador essencial de la necessitat imperiosa de recuperar les mesures legals per aturar els desnonaments i estabilitzar la situació de la població en exclusió residencial mitjançant lloguers socials. Actualment hi ha centenars d'adjudicacions pendents de les meses d'emergència a tota Catalunya. Segons dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, més de 3.000 unitats familiars no van poder signar els corresponents lloguers social degut als efectes de la sentència 16/2021 del Tribunal Constitucional en resposta a la impugnació del Decret-Llei 17/2019 promoguda per vuitanta-sis diputats de el grup parlamentari popular l'any 2019 i publicada al BOE el 23 de febrer de 2021. Aquestes unitats familiars es veuen abocades a processos de llançaments o desallotjaments que se sumaran als que es reagendaran passat l'estat d'alarma, derivant en una més que probable i alarmant onada de desnonaments.

Per altra banda, els pressupostos públics destinats a les polítiques d'habitatge es mostren en perspectiva retrospectiva i en vista de la situació actual, clarament insuficients. En efecte, segons Eurostat, el 2018, els estats membres de la UE van gastar 78.333.000 d'euros de la despesa de les administracions públiques en habitatge i serveis comunitaris, xifra que equival al 0,6% del PIB de la UE. Alhora, van gastar gairebé 47.048.000 d'euros en despeses de protecció social relacionats amb l'habitatge (equivalent al 0,3% del PIB de la UE). Ambdues quantitats sumen un 0,9 per cent del total del producte interior brut de la UE destinat a les polítiques d'habitatge i encapçalant el percentatge de despesa pública en la matèria sobre el producte interior brut, trobem França, amb un 2%. A la cua hi ha Espanya, Itàlia, Malta i Eslovàquia, amb un 0,5, i Àustria, Eslovènia, Estònia, Grècia i Suïssa amb valors que van del 0,4 al 0,2 per cent. Si es comparen els valors de França, amb algun dels que menys destinen a aquest concepte, per exemple Espanya o Grècia, es mostra que l'estat que més gasta en habitatge destina quatre vegades més de la despesa pública respecte del seu PIB que Espanya i deu vegades més que Grècia. Així mateix, la despesa pública total a la UE després de la crisi del 2008 ha crescut de 98,4 euros per habitant el 2008 a 115 el 2018, mentre que a l'Estat espanyol es reduïa de 45,3 a 27,3 euros per habitant. És un consens ampli que cal invertir aquesta tendència a mig i llarg termini, però de nou, es tracta d'un objectiu que demorarà temps i que no permet respondre a l'emergència actual.

Paral·lelament, les administracions locals, per ésser més properes a les problemàtiques emergents de la ciutadania, han desenvolupat tot un seguit de nous serveis, oficines o dispositius municipals per prevenir o aturar els desnonaments. No obstant, la dimensió de la problemàtica precedent i actual les manté constantment desbordades i infradotades d'eines i recursos per fer front a la crisi habitacional i per revertir l'exclusió residencial.

Pel que fa a les dinàmiques generals del mercat de l'habitatge, per efecte de la crisi econòmica i les seves crues conseqüències, es constata la caiguda del crèdit hipotecari i, conseqüentment, de l'accés a l'habitatge a través de l'endeutament i en règim de propietat. En aquest context, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. Al respecte, el legislador ha plantejat també en d'altres normatives la ne-

cessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta assequible o la contenció de rendes.

En definitiva, la situació descrita planteja un seguit de reptes d'enorme complexitat que corroboren nombrosos indicadors estadístics sobre desnonaments, habitatge públic, habitatge social o d'emergència, pressupostos i inversió pública en habitatge, els preus de lloguer, o la promoció d'habitatge protegit, elaborats pels serveis d'estudis de l'Administració de la Generalitat i altres institucions i organismes acadèmics i econòmics de prestigi, així com els estudis i els treballs d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge, en tramitació en aquest moment.

El Pla territorial ha de ser el full de ruta que inspire les polítiques d'habitatge que s'engeguin els pròxims 15 anys a Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formin. Per això, proposa establir les bases per aconseguir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15 per cent el parc d'habitatge social a 152 municipis de forta demanda residencial, on viu prop del 80 per cent de la població catalana; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions assumibles; i que el 5 per cent dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, per acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic. Tanmateix, es tracta d'un instrument de planificació de les polítiques públiques amb un efecte a llarg termini i per tant, no resol l'emersió dels processos de pèrdua d'habitatge que demanden ésser resolts amb immediatesa i mesures excepcionals.

Al costat de la nova normativa per atendre l'exclusió residencial, les administracions públiques catalanes han desenvolupat una bateria de polítiques públiques importants per amortiguar els efectes de la crisi de l'habitatge, tractant de remuntar les necessitats conjunturals, i les mancances estructurals del model d'habitatge propi, molt distant dels sistemes de protecció que ofereixen els models més avançats a nivell europeu. Alhora, a la crisi de l'habitatge que s'inicià i perdura a Catalunya fa més d'una dècada, se sumen els efectes de la recessió i impactes de la pandèmia sobre aquest dret fonamental.

El context descrit converteix en imprescindible avançar-se a actuals i futurs impactes, activant, amb vocació preventiva i perspectiva de drets, mesures legals i polítiques públiques excepcionals que esmorteixin el cop i puguin catalitzar els canvis que resulten imprescindibles per no deixar ningú enrere i superar la crisi de l'habitatge.

III

La manca de satisfacció de necessitats d'habitatge i energètiques bàsiques contradiu nombrosos compromisos internacionals.

En congruència amb la Declaració Universal dels Drets Humans, l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) reconeix el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella mateixa i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge, i també a una millora constant de les seves condicions de vida.

Segons l'Observació General número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides al PIDESC, el contingut del dret a l'habitatge comprèn l'accés permanent a recursos naturals i comuns, a aigua potable i energia per a la cuina, la calefacció i la llum. El dret a l'aigua i al sanejament són reconeguts per l'Observació General número 15, mentre que l'Observació General número 7 incorpora com a contingut del dret a l'habitatge la protecció contra els desallotjaments forçosos i l'obligació dels poders públics de garantir el reallotjament adequat de les persones sense recursos afectades per un desnonament.

El Comitè DESC de Nacions Unides, encarregat de vetllar per la salvaguarda dels drets reconeguts al text original i el posterior desenvolupament introduït per

les observacions generals, ha emès en els darrers anys un seguit de dictàmens on insta l'Estat espanyol i tots els seus poders i administracions a garantir el dret a l'habitatge i condemna específicament els desnonaments sense alternativa de col·lectius vulnerabilitzats. Entre elles, destaquen els dictàmens E/C.12/61/D/5/2015 i E/C.12/66/D/37/2018.

Aquests drets específics generen diferents tipus d'obligacions per a les administracions públiques. En aquest sentit, l'Observació General número 3 afirma que han de fer tots els esforços, fins al màxim de recursos disponibles, per a satisfer aquests drets, atorgant prioritat als col·lectius més vulnerables, i que han d'assegurar-los no només davant de l'Administració, sinó també enfront dels abusos que puguin cometre particulars.

Molts d'aquests drets i d'aquestes obligacions es troben emparats també per la Constitució espanyola i per l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació (article 47), imposa també als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial (article 33) i subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la seva titularitat, a l'interès general (article 128). Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i empreses que presten serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut disposa que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, de facto, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat d'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas. L'article 30, de fet, determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general. D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 de l'Estatut obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment de les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge, i efectivament l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria, com també li atribueix, per mitjà de l'article 123, la competència exclusiva en matèria de consum. Aquestes competències fan possible que des de Catalunya es pugui delimitar el dret a la propietat, tal i com estableix l'article 33 de la Constitució, per tal de donar compliment a la funció social que se'n deriva, a través del desenvolupament legislatiu.

Ja en el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'eradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 4 de la qual determina que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Posteriorment, 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, va originar la figura del lloguer social obligatori per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial en els casos d'habitatges que fossin propietat de grans tenidors. Quatre anys després, a través de l'impuls de les entitats socials, es va aprovar el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que ampliava els supòsits d'accés a aquesta figura del lloguer social, incloent expiracions del termini contractual en els casos d'arrendament i algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant, així com la renovació dels lloguers socials que arribessin a la fi del termini marcat.

El text fou aprovat per via d'un decret llei, degut a la necessitat urgent de comptar amb mesures que evitessin la pèrdua de l'habitatge a famílies clarament vulne-

rabilitzades. El Tribunal Consitucional va anul·lar part de l'articulat a través d'una sentència on argumentava exclusivament que la via del decret llei no era l'adequada per a establir mesures d'aquesta tipologia, fet que obria la porta a recuperar el text anul·lat en forma de llei.

A tal fi, s'aproven de nou aquells articles anul·lats per la sentència 16/2021, totalment necessaris en l'escenari actual de pandèmia, que pot derivar de ben segur en una nova crisi social i econòmica de gran magnitud, que es traduirà si no s'habiliten els mecanismes d'urgència adequats, en un agreujament cruent de la crisi habitacional precedent. I s'ha aprofitat per introduir algunes millores tècniques orientades a agilitzar la sol·licitud i gestió dels lloguers socials obligatoris. Val a dir, a més, que les mesures legals que ha adoptat el legislador a nivell català i estatal amb el fi d'evitar la pèrdua de l'habitatge habitual, són totalment excepcionals i deixaran de tenir vigència un cop s'aixequi l'estat d'alarma. Sis anys després de l'aprovació per unanimitat de la Llei 24/2015, cal respondre al greu context actual i actualitzar la norma a través d'un nou acord parlamentari, social i municipal, que protegeixi els col·lectius més vulnerabilitzats de la nostra societat.

Les previsions d'aquesta llei emanen, alhora, de diferents mandats del Parlament de Catalunya, com la Moció 4/XII sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del Parlament en sessió de 5 de juliol de 2018, la Resolució 92/XII sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió d'11 d'octubre de 2018, la Moció 13/XII sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió del passat 25 d'octubre de 2018, o la Resolució 133/XII sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya en la sessió de 31 d'octubre de 2018.

La urgència de les mesures a què fa referència aquesta llei resulta de l'anàlisi del context sobre el qual actua. Aquesta llei fa front als reptes immediats, que no admeten demora, atenent la gravetat de la situació descrita. Ho fa mitjançant mesures de reforç urgents per evitar la pèrdua imminent de l'habitatge habitual de milers de famílies a Catalunya, fonamentalment, mitjançant lloguers socials.

IV

La llei s'estructura en tres articles i una disposició transitòria. Fa referència a un seguit de mesures en matèria d'habitatge que requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, així com 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.

A l'article 1, relatiu a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, es regula aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, s'ajusten les definicions d'habitatge buit i es regulen les competències per declarar la utilització o la situació anòmala dels habitatges i per requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per corregir-les, així com per ordenar la seva execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per sancionar la utilització o la situació anòmala quan sigui constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

A l'article 2, i pel que fa a les modificacions que afecten 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, s'estableix que les persones jurídiques passen a ser considerades grans tenidors d'habitatge quan tinguin més de 10 d'habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 15 habitatges sota la seva titularitat, modificació que adapta la norma a les recents mesures aprovades en l'àmbit estatal. Alhora, s'estén el termini del mecanisme de la cessió obligatòria regulat a l'article 7 de la llei per adaptar-lo a la legislació sobre arrendaments urbans.

També es regula la renovació obligatòria dels contractes de lloguer social quan, finalitzada la seva durada màxima, els ocupants es trobin encara dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en circumstàncies determinades. Per últim, s'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social.

Finament, en base a l'experiència dels serveis municipals en la gestió de les sol·licituds de lloguer social obligatori dels ciutadans beneficiats per la norma des de la seva entrada en vigor fins a data d'avui, s'inclouen tres nous elements orientats a garantir l'accés de les persones beneficiades per la norma al dret a un lloguer social i facilitar la gestió i la tramitació de les sol·licitud de lloguer social.

A l'article 3, es 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 l'objectiu d'assolir una major eficàcia en l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.

Article 1. Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1.1 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.»

1.2 Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.»

1.3 Es modifica la lletra *f* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix 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.»

1.4 S'afegeix un nou apartat, el 2 *bis*, a l'art. 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«2 *bis*. Els supòsits de les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.»

1.5 S'afegeix un paràgraf, el segon, a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apar-

tat 2 *bis*, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment.»

1.6 Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.*b*. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los.»

1.7. S'afegeixen tres nous apartats, el 6, el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.

»7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

»8. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.»

1.8 Es modifica l'apartat 2 de l'article 113 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«2. L'import màxim total de les multes coercitives relacionades amb l'execució forçosa d'obres no pot superar el 50 per cent del cost estimat per executar-les. En altres supòsits, l'import esmentat no pot superar el 50 per cent de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa, sense perjudici del supòsit a què fa referència l'article 42.6.»

1.9 Es modifica la lletra *h* de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones.»

1.10. Es modifica la lletra *f* de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors d'habitatge.»

1.11 Es modifica la lletra *j* de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 i de l'apartat 2 de

la disposició addicional primera 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.»

1.12. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

«1. Es crea el Registre de grans tenidors d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció les persones jurídiques que siguin susceptibles d'ésser considerades com a grans tenidors, d'acord amb el que s'estableix a l'article 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

»La inscripció s'haurà de dur a terme en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la present llei o en el termini d'un mes des del compliment dels requisits que fan néixer aquesta obligació.

»2. Els grans tenidors persones jurídiques hauran de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges dels que siguin titulars.

»3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya col·laborarà amb els ens locals, comarcals i supramunicipals, i amb l'Administració de Justícia per tal de facilitar la consulta de les dades recollides en el mateix.»

Article 2. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

2.1 Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«4. Les persones obligades a oferir el lloguer social obligatori han de notificar a l'Ajuntament del municipi on està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la comunicació que efectuïn a les persones afectades relativa al seu dret a un lloguer social obligatori; així com l'oferta concreta a què fan referència els apartats 1 i 2, en el termini de tres dies hàbils des de la seva realització.»

2.2 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat, amb les excepcions següents:

»1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»2n. Les persones que tinguin més d'un 50 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

»Als efectes de la consideració de l'existència d'un grup d'empreses, serà d'aplicació allò previst a l'apartat 1 de l'article 42 del Reial Decret, de 22 d'agost de 1885, pel que es publica el Codi de Comerç.»

2.3 Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges per un període de set anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

»a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.

»b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

»c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, en què s'advertia que, si no n'acreditava l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podria declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva cessió obligatòria en els termes que regula aquest article.»

2.4 S'afegeix un nou article, el 10, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Article 10. Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

»En els casos de lloguer social que arribin a la fi del termini contractual marcat, les persones o unitats familiars afectades tenen dret a la formalització, per una única vegada, d'un nou contracte segons les condicions que estableix la llei, sempre que se segueixin trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial establerts a l'article 5.7 i així sigui acreditat pels mateixos afectats. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte.»

2.5. S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Primera. Oferiment de proposta de lloguer social

»1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

»a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de 6 anys, en el cas que el gran tenidor sigui una persona física, i, de 12 anys, en el cas de persona jurídica, ambdós comptadors a partir de l'entrada en vigor de la Llei d'ampliació de les mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional.

»b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan aquesta manca de títol provingui d'un procés d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.

»c) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb les lletres a i c de l'apartat 9 de l'article 5, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

»1r. Que l'habitatge es trobi inscrit en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant o sigui susceptible d'ésser-hi inscrit.

»2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'1 de juny de 2021.

»3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social adequat en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

»4t. Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

»2. Els procediments iniciats en què no s'hagi acreditat la formulació de l'oferta de lloguer social s'han d'interrompre per tal que aquesta oferta puguin ser formulada i acreditada.

»3. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.»

2.6 S'afegeix una disposició transitòria, la quarta, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

«Quarta. Acreditació de la situació de risc d'exclusió residencial per a la formalització dels contractes de lloguer social obligatori

»1. Mentre no es reguli per reglament la forma d'acreditar la situació de risc d'exclusió residencial, les persones afectades han de presentar a les persones obligades a formular l'oferta de lloguer social, la documentació corresponent que acrediti la seva identitat, els seus ingressos, la seva manca d'alternativa habitacional pròpia i que es troben efectivament empadronades a l'habitatge.

»2. La documentació acreditativa de la situació de risc d'exclusió residencial, pot ser lliurada, en nom de les persones afectades, pels serveis habilitats a aquest efecte per les administracions públiques, com ara el Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya.

»3. Mentre no es desplegui reglamentàriament aquesta Llei, les persones obligades a oferir un lloguer social a les persones en situació de risc d'exclusió residencial disposen d'un mes per presentar-los l'oferta, a partir que hagin rebut la documentació acreditativa a què fa referència l'apartat 1. Si una vegada acceptada l'oferta de lloguer social no es pot formalitzar el contracte de lloguer fins a l'obtenció de la cèdula d'habilitat, l'oferta continuarà vigent fins a la concessió de cèdula.»

Article 3. Modificació de 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

3.1 Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

«1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim.

»2. Per aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

»a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Govern Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

»b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un

fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

»3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

»4. És requisit per iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu 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 esdevé amistosa.

»5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

»6. Per determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha de ser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007.»

Disposició transitòria. Obligació d'oferir un lloguer social

L'obligació d'oferir un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, afegits per aquesta llei, és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'han iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i estiguin encara en tramitació.

Disposició final primera. Habilitació pressupostària

El preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Palau del Parlament, 8 de juny de 2021

Marta Vilalta i Torres, GP ERC; Mònica Sales de la Cruz, GP JxCat; Eulàlia Reguant i Cura, GP CUP-NCG; David Cid Colomer, GP ECP; portaveus