

## nota informativa

---

Barcelona, 5 marzo de 2020

# La Generalitat de Cataluña aprueba una nueva ley que incrementará las viviendas sociales y de alquiler social

## Nota informativa sobre la ley de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda en Cataluña

El pasado 5 de febrero de 2020, el pleno del Parlamento de Cataluña convalidó el Decreto Ley de vivienda (DOGC nº 8062, de 12/02/2020). Este decreto ley persigue tres objetivos:

1. Incrementar hasta el 15% el parque de vivienda social a 152 municipios de fuerte demanda residencial.
2. Ayudar a las personas y familias excluidas del mercado de la vivienda.
3. Destinar al alquiler social el 5% de las viviendas principales.

La normativa ya convalidada en el Parlamento (Decreto Ley 17/2019 de 23 de diciembre) amplía los supuestos de los derechos de tanteo y retracto, define el alojamiento dotacional a integrar en el sistema de equipamiento comunitarios y requiere la inscripción de viviendas vacías en un Registro específico.

Asimismo, **instituye la expropiación forzosa a aplicar en caso de incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda**, establece la propuesta de hacer un alquiler social antes de interponer una demanda judicial con relación a cualquier acción ejecutiva derivada de una deuda hipotecaria o por desahucio por vencimiento de la duración del título, y define como **gran tenedor de vivienda a los fondos de capital riesgo y de titulación de activos**, y a las personas físicas que dispongan de más de 15 viviendas.

También regula las condiciones de la vivienda de protección oficial y modifica algunas previsiones de la ley de urbanismo vigente con especial referencia a las reservas para viviendas de protección pública. En este sentido, el plan de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones tienen que **reservar el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación para la construcción de viviendas de protección pública**, que se incrementa hasta el 40% en relación los municipios del área metropolitana de Barcelona, la mitad de los cuales se tienen que destinar a arrendamiento. También podrán acordarse actuaciones de rehabilitación edificatoria mediante su delimitación a través del planeamiento urbanístico o la declaración de áreas de conservación y rehabilitación o polígonos de actuación.

Finalmente, fija los estándares mínimos de reserva de suelo destinado a vivienda de protección pública a determinar por el **Plan territorial sectorial de vivienda** que el Gobierno tiene que aprobar en el plazo de un año: el 50% del techo que se califique de nueva implantación en suelo urbanizable delimitado y el 40% en suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de reducirlo al 30% en el caso de garantizar la viabilidad económica de la actuación.

Esta nueva disposición, que modifica distintas normas legales en materia de vivienda y de urbanismo, **no está exenta de polémica y preocupación en el sector en cuanto condiciona el desarrollo de nuevas promociones y las valoraciones de las futuras fincas**. Recientemente, el



Consejo de Garantías Estatutarias de la Generalitat de Catalunya ha dictaminado que la definición de la vivienda vacía y la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, pueden ser inconstitucionales.

---

**Área Público, Regulatorio y Urbanismo**

+ 34 933 808 255

[info@ecijalegal.com](mailto:info@ecijalegal.com)

[www.ecija.com](http://www.ecija.com)