

Llei 24/2015: protocols i procediments d'aplicació

Guia per a Ajuntaments sobre l'aplicació de mesures de la Llei 24/2015

Actualització a 29 de gener de 2016



Lleis sobre habitatge aprovades l'any 2015 a Catalunya

Durant l'any 2015, el Parlament de Catalunya ha culminat l'aprovació de **tres normes clau per al canvi en el marc legal sobre habitatge:**

Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

- Incrementa l'oferta d'habitatge de lloguer social disponible.
- Estableix el dret de tanteig i retracte (compra) per l'administració d'habitatges en execució hipotecària.
- Crea el Registre d'Habitatges Buits de Catalunya

Llei 14/2015, de 21 de juliol, de creació de l'impost sobre els habitatges buits.

- Incrementa l'oferta d'habitatge de lloguer disponible estimulant que bancs i empreses propietàries d'habitatges buits en 72 municipis els posin al Fons de lloguer per a polítiques socials.

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

- Introdueix canvis en la gestió del sobreendeutament hipotecari i el problema dels desnonaments en el sector privat i públic.
- Situa com a conceptes clau:
 - La mediació extrajudicial
 - La dació en pagament
 - L'exigència d'alternativa residencial en lloguer social
 - La cessió obligada per tres anys d'habitatges buits propietat de bancs i empreses
 - L'objectiu d'evitar els desnonaments



Com s'incrementa l'oferta de lloguer social a Catalunya?

LÍNIA 1: Parc Públic d'habitatge

Parc públic de la Generalitat.
Reducció desocupació d'HPO públic

Reduïts els HPO Generalitat buits del 22% del 2011 al 6% actual

Incorporació d'habitatges al Fons de Lloguer per a polítiques socials.
Provinent del parc públic dels Ajuntaments

Incorporació d'habitatges al Fons de Lloguer per a polítiques socials.
Provinent de privats

Compra per part de l'administració (dret tanteig i retracte)
D'acord amb DL 1/2015

LÍNIA 2: Lloguer social obligatori

Obligació d'oferta d'alternativa residencial en determinats casos

Article 5. i 5.2 Llei 24/2015

LÍNIA 3: Estoc d'habitatges buits

Cessió conveniada d'habitatges buits

Conveniada la cessió a la Generalitat de 900 habitatges de SAREB, 400 de Catalunya Caixa, i 230 de BANKIA.

Impost sobre els habitatges buits

Estímul per a la posada d'habitatges en lloguer, gran part assequible

Cessió obligatòria a Fons lloguer social mínim 3 anys

Article 7 Llei 24/2015

Declaració d'utilització anòmala

Articles 41 i 123 de la Llei 18/2007

Increment del parc d'habitatges en règim econòmic assequible



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

El Parlament de Catalunya ha aprovat per unanimitat la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

ILP

Tramitació parlamentària

Aprovació per unanimitat

Llei 24/2015

Qui és essencial en la seva aplicació?

**Administracions
públiques**

(Generalitat,
ajuntaments, ens públics
d'habitatge...)

Sector privat

(entitats financeres,
empreses del sector
immobiliari...)

**Ens judicials i de
mediació**

(Agència Catalana del
Consum, Ofideute,
professionals de la
mediació, advocats,...)

Tercer sector

(associacions de veïns,
entitats solidàries, ...)

Promotors ILP

(PAH, Aliança contra la
pobresa energètica,
Observatori DESC)



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Els elements essencials

La Llei contempla actuar davant el **sobreendeutament hipotecari**, per reduir i gestionar les situacions que es derivin dels **desnonaments**, per facilitar l'**accés a l'habitatge**, i per evitar la **pobresa energètica**.

1. Mesures pel sobreendeutament hipotecari

Prioritat de la mediació

(article 2)

- Regulada pel Codi de Consum i amb validació judicial final.
- Vehiculada a través de les comissions de sobreendeutament.
- Amb implicació de l'Agència Catalana del Consum, l'AHC-Ofideute, professionals mediadors pactats per les parts, etc.

Simplificació del procés judicial

(article 3)

- S'activa només si la mediació fracassa.
- S'articula amb la figura del procediment judicial simplificat.
- Obliga a un pla de pagament que acabi amb la liquidació del deute.
- Si no es pot complir, preveu la dació en pagament amb cancel·lació del deute i no afectació als avaladors.

**L'efectivitat d'aquestes mesures depèn del desplegament reglamentari dels procediments extrajudicials i del funcionament de les comissions de sobreendeutament (Disposició Final 2a)*



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Els elements essencials

2. Mesures per evitar els desnonaments

Lloguer social obligatori per alguns tenidors d'habitatges

- El demandant en un procediment de desnonament per impagament de lloguer o execució hipotecària ha d'oferir un lloguer social si es tracta de:
 - Grans tenidors (definitos a l'[article 5.9](#)).
 - Persona jurídica adquirent d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries després del 30/04/2008.
- L'adquirent en una dació en pagament ha d'oferir un lloguer social en tots els casos.

Garanties per al reallotjament

- La Llei estableix que les administracions han de garantir el reallotjament dels afectats per desnonaments i no tinguin alternativa residencial.
- Aquest reallotjament es desplega per Mesa Emergències

Disponibilitat sobre els habitatges buits

- Cessió obligatòria d'habitatges per tres anys per al *Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials* ([article 7](#))

Garantia d'atorgament d'ajuts

- La Llei estableix el dret a rebre ajuts econòmics per a evitar el desnonament de persones o unitats familiars que no puguin afrontar el pagament del lloguer. ([article 5.5](#))



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Protocols de desplegament. Fase 1.

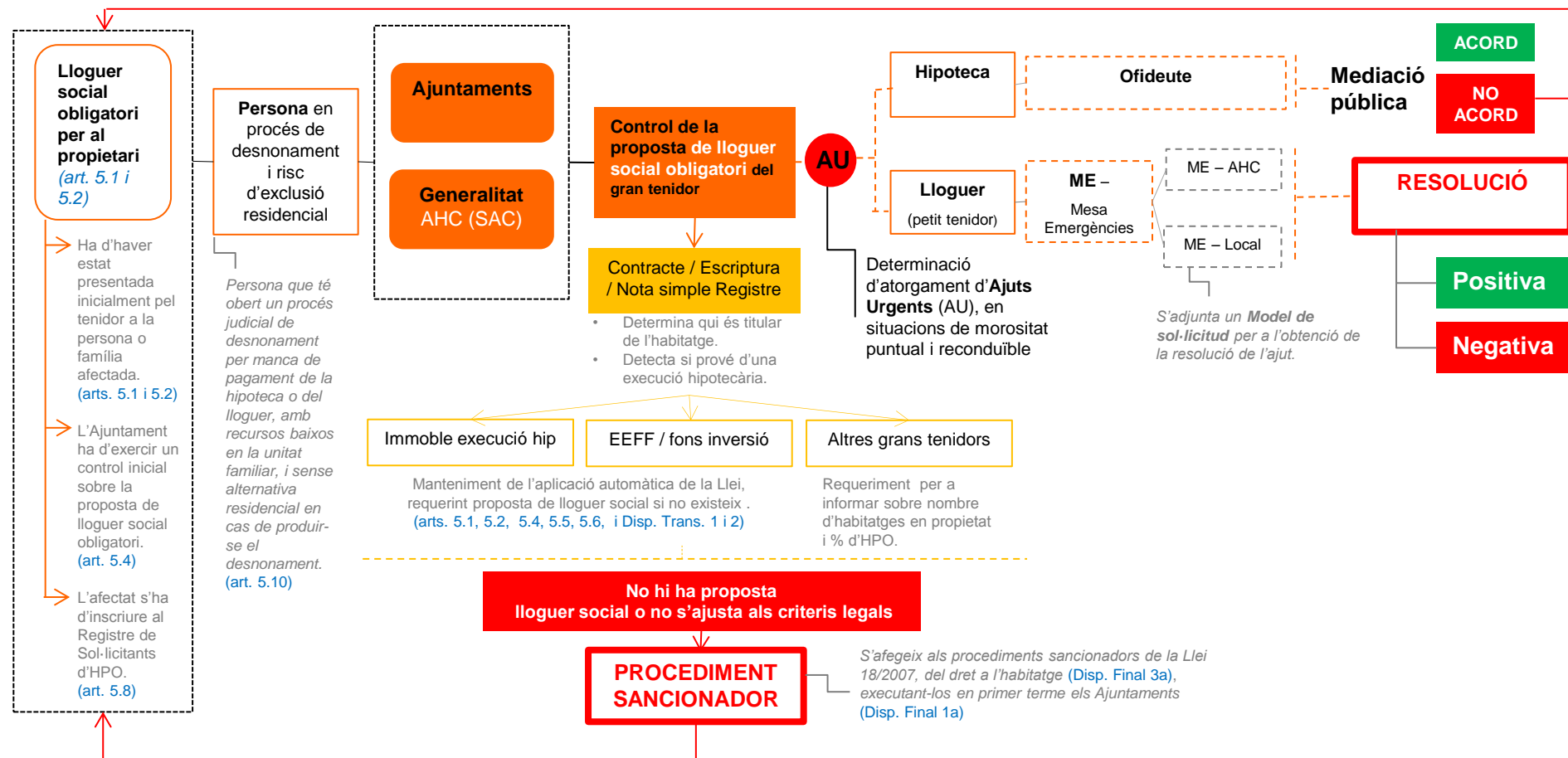
Tipus de gestió

Serveis públics implicats

Règim de tinença

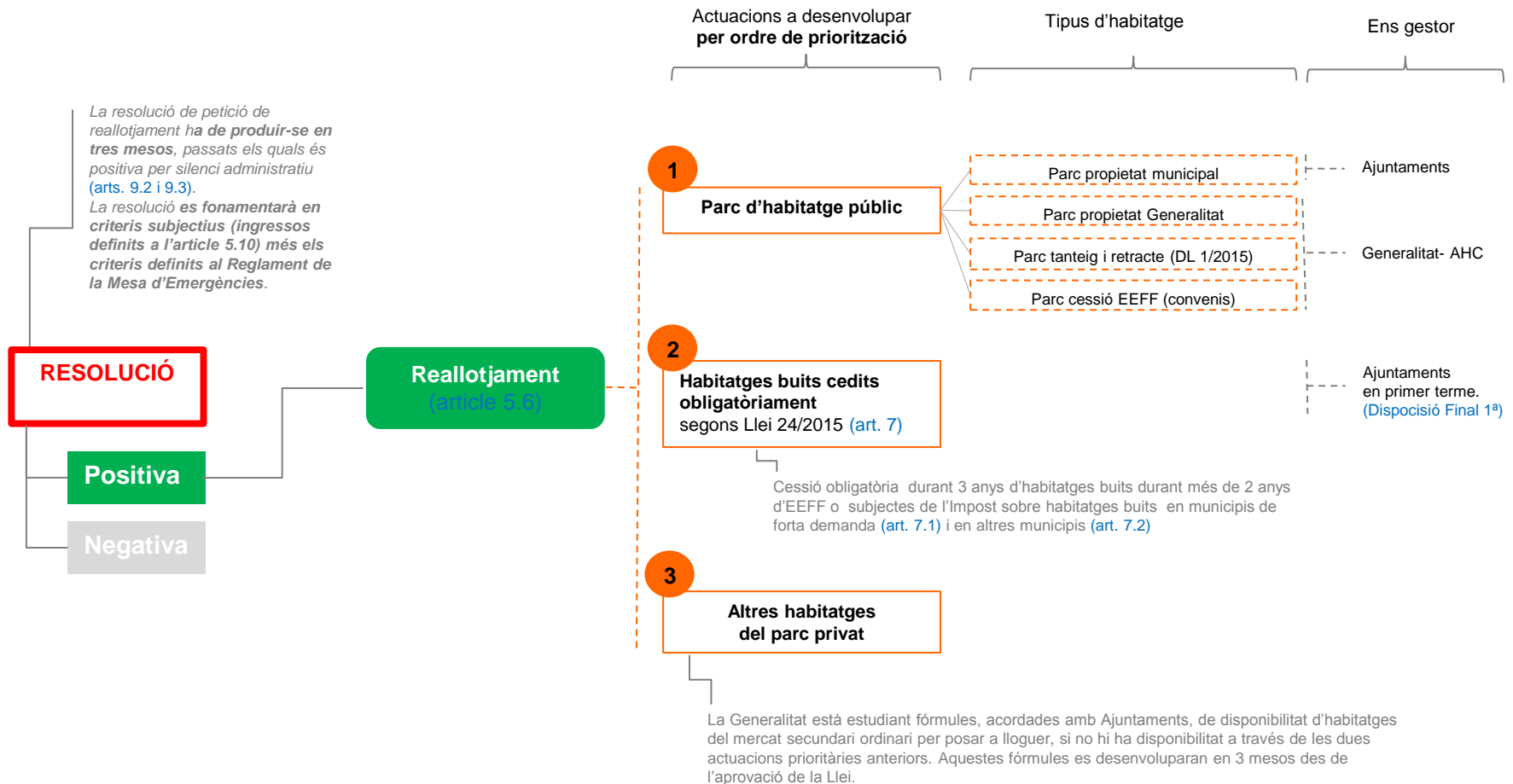
Àmbit d'atenció pública i social

Àmbit privat



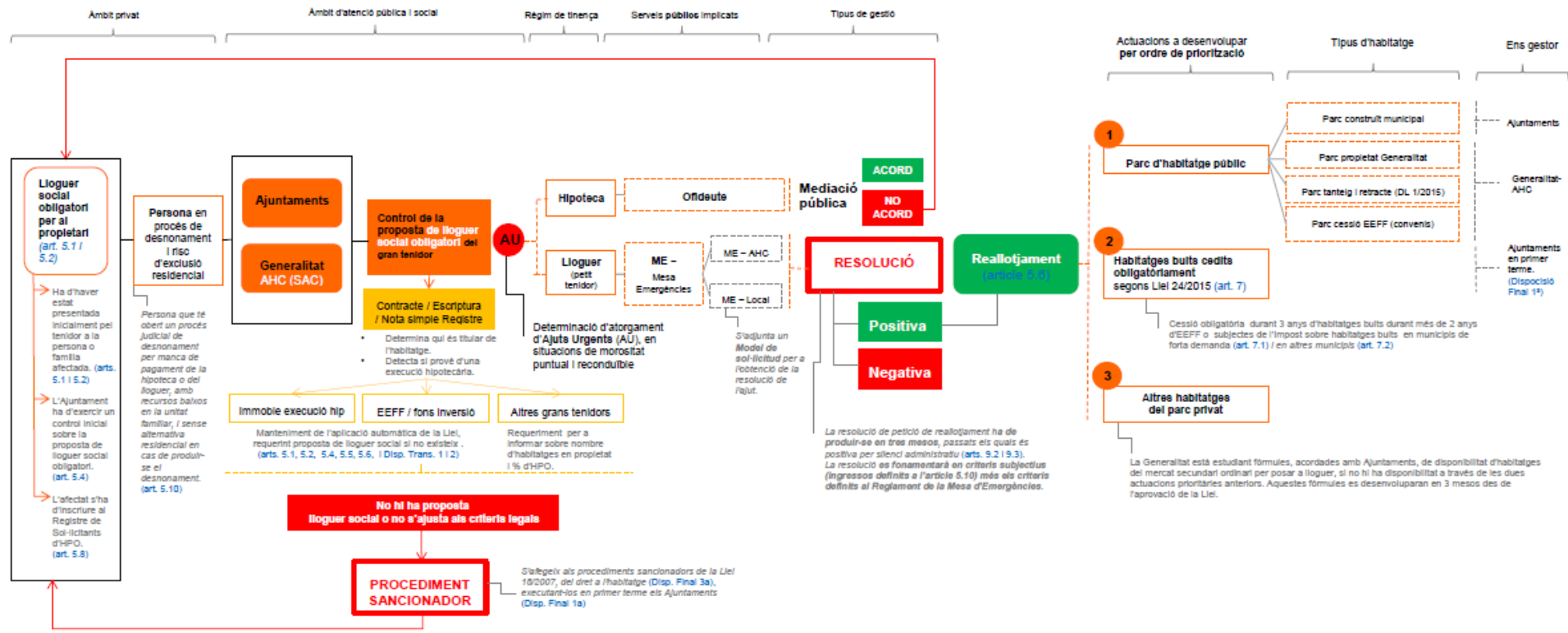
La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Protocols de desplegament. Fase 2.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Protocols de desplegament. Esquema unitari.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Algunes preguntes clau

1. Qui està en risc d'exclusió residencial segons la Llei?

Persones soles <2 IRSC.

Unitats de Convivència <2,5 IRSC.

Unitats de Convivència amb persones discapacitades o amb gran dependència <3 IRSC.

Persones o unitats amb ingressos superiors a 1,5 IRSC: cal informe dels Serveis Socials que acrediti risc d'exclusió residencial. Aquest informe s'ha d'emetre en un termini de 15 dies, transcorregut el qual s'ha d'entendre favorable per silenci positiu.

Es preveu que amb un informe dels serveis socials es pugui acreditar el risc d'exclusió residencial de persones que superen els límits de l'article 5.10. (article 5.11)

Per a la determinació del risc, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients establerts al Pla per al Dret de l'Habitatge (PDH) vigent.

2. Quins drets tenen les persones amb risc d'exclusió residencial?

1. Si són llogaters de grans tenidors o d'una persona jurídica que ha adquirit habitatges procedents d'execucions hipotecàries o dacions en pagament posteriors al 30 d'abril de 2008, tenen dret a que el propietari els faci un lloguer social.

2. Si estan a punt de signar una dació en pagament, o ser demandats per execució hipotecària, o ser demandats per impagament de lloguer, tenen dret a que l'adquirent els faci un lloguer social.

3. Si estan en procés de desnonament, en qualsevol cas, tenen dret a un reallotjament adequat.

4. Tenen dret als ajuts al pagament del lloguer i subministraments bàsics, en funció de la disponibilitat pressupostària.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Algunes preguntes clau

3. Qui és un gran tenidor d'habitatge?

Entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes, els fons d'inversió, les entitats de gestió d'actius (inclosos els procedents de la reestructuració bancària), i les persones jurídiques titulars d'una superfície habitatge de més de 1.250 metres quadrats (excepte promotors socials, i persones jurídiques amb 15% de superfície qualificada d'HPO) (article 5.9.). Per exemple, una persona jurídica amb 16 habitatges de 80 metres quadrats.

4. Quines obligacions tenen els grans tenidors?

Els grans tenidors (article 5.9) tenen l'obligació d'oferir una alternativa residencial en règim de lloguer social a les persones i unitats de convivència en risc d'exclusió residencial (articles 5.1 i 5.2), que han de comunicar a l'Ajuntament en tres dies (article 5.4).

5. Qui i com controlarà que hi hagi proposta de lloguer social obligatori?

En el cas que entri una sol·licitud per Mesa d'Emergències i el ciutadà es trobi en una situació de risc de pèrdua de l'habitatge, o que ja l'hagi perdut, **l'administració ha de comprovar la naturalesa del tenidor de l'habitatge afectat.**

Aquesta comprovació es farà a través de la informació continguda en nota simple del Registre, via PICA la Generalitat i via AOC els ajuntaments. També es podrà fer a través de la informació existent en contracte o escriptura .

Feta aquesta comprovació sobre el tenidor, es procedirà a **requerir-li que faci la proposta de lloguer social, que ha de ser preferiblement al mateix habitatge.**

Si aquesta no existeix, s'iniciarà un **procediment sancionador**, que s'afegeix als previstos a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, d'acord amb la Disposició Final 1a de la Llei 24/2015.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Algunes preguntes clau

6. Què s'ha d'entendre per lloguer social obligatori?

La renda del lloguer es calcula en funció dels ingressos de la unitat familiar i no pot superar:

- el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar < 0,89 de l'IRSC
- el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar < del 0,95 de l'IRSC
- el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar si \geq del 0,95 de l'IRSC

([article. 5.7](#))

El lloguer ha de ser per un mínim de 3 anys, preferiblement al mateix habitatge, i s'ha de sol·licitar la inscripció al Registre de sol·licitants d'HPO.

7. Com s'atendrà el dret de real·lotjament adequat?

Seguint aquest ordre d'opcions segons la disponibilitat:

1. Opcions que ofereixi el parc públic d'habitatges.
2. Possibilitats d'utilització d'habitatges buits en cessió obligatòria ([art. 7](#)).
3. Altres fórmules derivades de l'obtenció d'habitatge al mercat secundari ordinari o d'habitatges d'inclusió.

8. Com s'ha d'aplicar l'article 7 de la Llei 24/2015? Què és un procediment contradictori d'acord amb la Llei de procediment administratiu?

Veure nota jurídica adjunta.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Algunes preguntes clau

9. Què s'ha d'acreditar en el procediment contradictori de l'article 7?

Cal acreditar 3 circumstàncies:

- a). Que l'habitatge del qual es vol forçar la cessió obligatòria és un habitatge buit i, per tant, que fa més de dos anys que està desocupat. La Generalitat facilitarà la informació del Registre d'habitatges buits quan li sigui sol·licitada per un municipi als efectes de l'aplicació d'aquest article.
- b). Que el propietari de l'habitatge és subjecte passiu no exempt de l'impost sobre habitatges buits
- c). Que existeix una unitat familiar en risc d'exclusió en el municipi on hi ha l'habitatge buit. En el cas del supòsit de l'article 5.6, aquesta circumstància queda plenament justificada.

Com s'acredita la condició de subjecte passiu no exempt de l'impost sobre habitatges buits?

- a). Quan l'impost estigui en plena aplicació, a través de l'administració tributària de la Generalitat.
- b). Abans que es produeixi la primera liquidació de l'impost i atès que la Llei 14/2015, de l'impost sobre els habitatges buits, ja està vigent, caldrà fer constar a l'expedient que es compleixen els requisits dels articles 8, 9 i 10 de la Llei 14/2015. Aquesta acreditació només caldrà fer-la sobre l'habitatge del qual es pretén la cessió si es tracta d'un habitatge situat en un del 72 municipis amb demanda forta i acreditada subjectes a l'impost.



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal

Algunes preguntes clau

10. És incompatible la cessió obligatòria amb l'aplicació de sancions?

No és incompatible la cessió obligatòria amb la imposició en paral·lel de sancions previstes a la Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, pel que fa a la funció social de l'habitatge.

11. On cal adreçar-se si s'està en procés de desnonament?

Als ajuntaments (serveis socials i oficines locals d'habitatge) i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

12. Què han de fer els serveis socials i oficines locals?

Des dels serveis socials:

- enviar escrit al jutjat demanant l'aturada del desnonament/desallotjament en un cas concret de vulnerabilitat.
- facilitar un informe social de manera urgent a les afectades que ho sol·licitin juntament amb la carta model per a EEFF.
- informar els afectats que sobre els serveis de mediació, les lleis que els protegeixen,...
- tramitar la sol·licitud a la Mesa d'emergències o facilitar habitatge públic municipal.
- facilitar ajuts per als subministraments bàsics.

Des de les Oficines Locals d'Habitatge o altres serveis municipals (segons nomenclatura de cada ajuntament):

- cens de pisos buits.
- sancions als pisos buits.
- gestions per a la cessió obligatòria i de la borsa de lloguers que es generi.
- augment del parc públic d'habitatge.
- tramitació dels ajuts de lloguer i qualsevol altre relacionat amb l'habitatge.



Annex: Nota jurídica sobre procediment de cessió obligatòria

Nota relativa a la tramitació del procediment de declaració de cessió obligatòria d'habitatges, prevista a l'article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

D'acord amb el l'apartat 3 de l'article 7 de la Llei 24/2015, aquesta declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu. Per tant, cal remetre's a la normativa reguladora del procediment administratiu, que a Catalunya és la següent:

- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (Títol III).

-La Llei 30/92, de 26 de novembre, de regim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (Títol VI). Norma bàsica estatal.

D'acord amb el que estableixen aquests dos preceptes, el procediment a seguir per a la declaració de cessió obligatòria d'habitatge, hauria de seguir els tràmits següents

a) Iniciació

D'ofici, mitjançant la corresponent resolució d'incoació, dictada per l'òrgan competent. En aquesta resolució també s'haurà de designar l'instructor del procediment, i el secretari, en el seu cas. Aquesta resolució s'ha de notificar a tots els interessats.

Abans de la iniciació de l'expedient es pot obrir un període d'informació prèvia.

En aquest període l'instructor farà les tasques necessàries per determinar les circumstàncies que han de servir per dictar la resolució.

b) Audiència

Un cop instruit el procediment, i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, l'instructor ha de notificar als interessats el tràmit d'audiència i vista de l'expedient, atorgant-los un termini de 10 a 15 dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents que s'estimin pertinents.

c) Proposta de resolució i resolució

Un cop practicat el tràmit d'audiència, l'últim tràmit que ha de realitzar l'instructor és el d'emetre la corresponent proposta de resolució (que NO es notifica als interessats), que traslladarà a l'òrgan competent per resoldre.

L'òrgan competent ha de dictar la resolució, que és l'acte que posa fi al procediment. La resolució ha de ser motivada, d'acord amb l'article 54.1.b) de la Llei 30/92, i s'haurà de notificar als interessats.

Barcelona, setembre de 2015



Annex: Models provisionals de documentació

Model provisional de carta a EEFF per processos de desnonament

Model de carta a adreçar des dels ajuntament o també des de l'Agència a EEFF per casos de grans tenidors en desnonaments per lloguer :

Localitat, a XX de XX de 20XX

(Gran tenidor)

carrer XXXXX núm XXX

localitat.

Srs,

Ens dirigim a vostès d'acord amb allò que estableix 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 (DOGC núm 6928 de 5.08.2015) per informar del següent :

1.- la unitat familiar XXXXX (noms i cognoms) són actualment llogaters de l'habitatge (identificació d'adreça i registre) i amb un contracte de lloguer subscrit amb (nom gran tenidor) i es troben en una situació acreditada de risc d'exclusió residencial , d'acord amb el que estableix l'article 5.10 de l' esmentada Llei 24/2015 .

Per part de l'Ajuntament de XXXXX / DPSH- AHC , acreditem aquesta situació, atenent l'informe que s'acompanya (quan s'escaigui segons la Llei).

2. - Segons la informació obtinguda, hem tingut coneixement que per part de la seva entitat hi ha oberta / o es troba en tràmit la interposició d' una demanda judicial de desnonament per impagament de lloguer (article 5.2 i transitòria segona .1)

3.- En aplicació del que estableix l'article 5.1 i 5.2 de la llei 24/2015, aquesta entitat ha d'oferir aquesta unitat familiar una proposta de lloguer social en els termes que estableix l'article 5.7 de la mateixa.

Per tot això, d'acord amb l'esmentada Llei 24/2015, que regula les mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge, la realització de l'oferta obligatòria de lloguer social que presenteu, l'haureu de comunicar a l'interessat i a aquesta Administració, (Ajuntament/Generalitat) en un termini de 3 dies hàbils a comptar des de la data de realització de l'oferta.


La qual cosa posem en el seu coneixement als efectes de compliment de la Llei 24/2015 a tots els efectes, que inclouen una eventual sanció en cas d'incompliment, d'acord amb l'article 124 de la Llei 18/2007, de dret a l'habitatge de Catalunya.



Annex: Models provisionals de documentació

Model provisional de sol·licitud d'entrada a la mesa de valoració

Model de sol·licitud d'entrada a la mesa de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials i casos especials:



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Segell de registre d'entrada

Sol·licitud d'entrada a la mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges en situacions d'emergències econòmiques, socials i casos especials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

1- Dades d'identificació de la persona sol·licitant

Nom: _____

Primer cognom: _____ Segon cognom: _____

Tipus d'identificació: NIF NIE Número identificador del document: _____

Sexe: Dona Home Estat civil: _____

Data de naixement: _____

Adreça: Tipus de via: _____ Nom de la via: _____

Número Bloc Escala Pis Porta: _____

Codi postal: _____ Població: _____

Telèfon fix: _____ Telèfon mòbil: _____

Adreça electrònica: _____

Quina és la vostra situació laboral? _____

Teniu concedit o heu sol·licitat un PIRMI? _____

Teniu concedit algun altre ajut o prestació? _____

Informació referent a l'OLH o borsa que ha intervingut en la tramitació de la sol·licitud.

Adreça electrònica: _____

Telèfon: _____

Adreça: _____

Població: _____

Informació referent als serveis socials: dades del treballador o treballadora social que ha intervingut en la presentació de l'informe annex a la sol·licitud.

Nom i cognoms: _____

Adreça electrònica: _____

Telèfon: _____

Adreça: _____

Població: _____

Dades a efectes de notificacions (per emplenar en cas que sigui diferent a les dades d'identificació)

Adreça: Tipus de via: _____

Nom de la via: _____ Número Bloc Escala Pis Porta: _____

Codi postal: _____ Població: _____



La Llei 24/2015: un instrument d'acció transversal



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya



ALIANÇA CONTRA
LA POBRESA ENERGÈTICA

