

# Habitatge i Món Local

Actualitat Normativa

gener – març 2019

Observatori Local d'Habitatge



Diputació  
Barcelona

**Coordinació:**

David Mongil

**Documentació i redacció:**

Núria Alonso

**Disseny i maquetació:**

Lena Vidal

**Edició:**

Raquel M. Buschiazzo

© Diputació de Barcelona 2019

## PRESENTACIÓ

L'informe Habitatge i Món Local - Actualitat Normativa, es concep com una publicació periòdica de caràcter trimestral, que recull l'actualitat normativa en matèria d'habitatge i d'interès en l'àmbit local.

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA) de la Diputació de Barcelona, elabora aquesta publicació des de l'any 2010, amb l'objectiu principal d'oferir una eina de suport i d'actualització permanent a tots els professionals que realitzen tasques de planificació, disseny, implementació, desenvolupament o gestió de les polítiques d'habitatge a nivell local.

L'Habitatge i Món Local ha evolucionat en aquests anys adaptant-se a les noves tendències legislatives conseqüència del canvi de prioritats en les polítiques públiques d'habitatge, i el seu contingut ve condicionat per la interrelació del sector de l'habitatge amb d'altres àmbits com l'ordenació del territori, l'urbanisme, el sector hipotecari, i l'econòmic i el financer, que es troben directament o indirectament relacionats amb l'habitatge.

Així la classificació per matèries es concreta actualment en els següents apartats:

- Territori i urbanisme.
- Habitatge i rehabilitació.
- Mesures de foment, subvencions i ajuts
- Mesures hipotecàries.
- Mesures econòmiques, financeres i tributaries.
- Altra normativa d'interès local.

També durant aquest període s'han ampliat els mitjans de difusió del document a través del Butlletí a la web de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona, en clau d'Observatori Local d'Habitatge.

Desitjo que aquesta publicació sigui d'interès i utilitat per tots aquells que us dediqueu a les polítiques locals d'habitatge i que us permeti continuar treballant pel dret a un habitatge digne i adequat.

Maria Xalabarder  
Gerent de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats



# ÍNDIX

<b>I - DESTAQUEM .....</b>	<b>9</b>
<b>II – ACTUALITAT NORMATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Territori i urbanisme.....</b>	<b>11</b>
Àmbit català.....	11
<b>EDICTE</b> de 8 de març de 2019, pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. ....	11
<b>2. Habitatge i rehabilitació .....</b>	<b>13</b>
Àmbit estatal.....	13
<b>REIAL DECRET-LLEI 7/2019</b> , d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer. ....	13
Àmbit català.....	15
<b>DECRET LLEI 5/2019</b> , de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. ....	15
<b>SENTENCIA 8/2019 del TRIBUNAL CONSTITUCIONAL</b> , de 17 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 4752-2017, interposat pel president del Govern estatal contra diversos preceptes de la Llei de la Comunitat Autònoma de Catalunya 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. ....	17
<b>SENTENCIA 13/2019 del TRIBUNAL CONSTITUCIONAL</b> , de 31 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 2501-2016, interposat pel president del Govern estatal contra diversos preceptes de la Llei del Parlament de Catalunya 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. ....	19
<b>3. Mesures de foment, ajuts i subvencions .....</b>	<b>21</b>
Àmbit català.....	21
<b>RESOLUCIÓ TES/94/2019</b> , del 17 de gener, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics per al l'any 2019 (ref. BDNS 435538). ...	21
<b>ANUNCI</b> relatiu a la segona ampliació de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'elements comuns a la ciutat de Barcelona per a l'any 2018. ....	22
<b>ANUNCI</b> sobre la convocatòria per a la concessió de les subvencions per a la inclusió d'habitatges al Programa de la Borsa d'Habitatges de lloguer de la ciutat de Barcelona de l'any 2019 (ref. BDNS 443222) .....	23

**ANUNCI** sobre la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges per incorporar a la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona per a l'any 2019 (ref. BDNS 443031) ..... 23

**ANUNCI** sobre la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'elements comuns a la ciutat de Barcelona per a l'any 2019 (ref. BDNS 443032)..... 24

#### **4. Mesures hipotecàries ..... 27**

##### **Àmbit europeu..... 27**

**SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTÍCIA DE LA UNIÓ EUROPEA** de 26 de març de 2019. Procediment prejudicial - Protecció dels consumidors - Directiva 93/13 / CEE - Articles 6 i 7 - Clàusules abusives en els contractes celebrats amb els consumidors - Clàusula de venciment anticipat d'un contracte de préstec hipotecari - Declaració del caràcter parcialment abusiu de la clàusula - Facultats del jutge nacional en relació amb una clàusula qualificada de "abusiva" - Substitució de la clàusula abusiva per una disposició de Dret nacional. .... 27

##### **Àmbit estatal..... 28**

**LLEI 5/2019**, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. .... 28

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, de 2 de gener, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 29

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, de 2 de gener, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, de 17 de gener, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, d'1 de febrer, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, d'1 de febrer, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, de 19 de febrer, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, d'1 de març, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, d'1 de març, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament. .... 30

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya**, de 19 de març, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari. .... 31

**5. Mesures econòmiques, financeres i tributàries ..... 33**

**Àmbit estatal..... 33**

**RESOLUCIÓ** de 20 de març de 2019, de la Secretaria d'Estat d'Infraestructures, Transport i Habitatge, per la qual es publica l'Acord del Consell de Ministres de 15 de març de 2019, pel qual es revisen i modifiquen els tipus d'interès efectius anuals vigents per als préstecs qualificats o convinguts concedits en el marc del Programa 1994 i 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. .... 33

**Àmbit català..... 34**

**SENTÈNCIA 4/2019 del TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**, de 17 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 2255-2016. Interposat pel President del Govern, representat en relació a diversos preceptes de la Llei del Parlament de Catalunya 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. .... 34

**6. Altra normativa d'interès local ..... 35**

**Àmbit estatal..... 35**

**REIAL DECRET-LLEI 10/2019**, de 29 de març, pel qual es prorroga pel 2019 el destí del superàvit de comunitats autònomes i dels ens locals per a inversions finançament sostenibles i s'adopten altres mesures en relació amb les funcions del personals dels ens locals amb habilitació de caràcter nacional. .... 35

**ORDRE HAC/352/2019**, de 20 de març, sobre els índexs de preus de la mà d'obra i materials per al segon trimestre de 2018, aplicables a la revisió de preus de contractes de les Administracions Públiques i sobre els índexs de preus dels materials específics de subministraments de fabricació d'armament i equipament per al mateix període. .... 36

**III - METODOLOGIA ..... 37**





## I - DESTAQUEM

La present publicació *Habitatge i Món Local* recull l'actualitat normativa aprovada el primer trimestre de 2019, entre els mesos de gener a març, en matèria d'habitatge o relacionada i rellevant per al món local, destacant les següents disposicions:

En l'apartat de normativa de **territori i urbanisme** destaquem el projecte de decret pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, en període d'informació pública.

De les disposicions en matèria d'**habitatge** a nivell estatal destaquem els dos reial decret-llei de mesures urgents en matèria d'habitatge dels quals finalment s'ha validat el RDLL 7/2019 que modifica la Llei d'arrendaments urbans, la Llei sobre propietat horitzontal i la Llei d'enjudiciament civil, entre d'altres.

A Catalunya també ha estat aprovat pel Govern el Decret Llei 5/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que introduïa grans modificacions en la normativa d'habitatge i d'urbanisme, però que finalment no ha obtingut el suport necessari per a la seva validació pel Parlament de Catalunya.

Destaquen les sentències del Tribunal Constitucional en relació a les Lleis 24/2015 i 4/2016 d'emergència en matèria d'habitatge, que finalment, fruit de l'acord de desistiment parcial de la impugnació en el marc de la Comissió bilateral Generalitat-Estat, s'han pronunciat només sobre la nul·litat dels preceptes autonòmics relatius a l'expropiació de l'ús dels habitatges provinents d'execucions hipotecàries i als procediments per resoldre les situacions de sobreendeutament, la cancel·lació i cessió de crèdits hipotecaris.

Diverses convocatòries d'**ajuts i subvencions** s'han publicat en el decurs d'aquest trimestre. S'ha obert la convocatòria de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics. Des del Consorci de l'Habitatge de Barcelona s'han obert les convocatòries de subvencions per a la inclusió d'habitatges a la Borsa de Lloguer de Barcelona i la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatge per incorporar a la Borsa, així com els ajuts a la rehabilitació d'elements comuns d'edificis d'ús residencial.

En l'apartat sobre les **mesures hipotecàries** destaca l'esperada sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea en relació a la interpretació de les clàusules de venciment anticipat en relació a les directives europees, el que suposarà la reactivació dels procediments judicials d'execucions hipotecàries que havien quedat en suspens als jutjats de tot l'Estat. També fer esment a la Llei de Contractes de crèdit immobiliari que transposa a l'ordenament espanyol la Directiva comunitària en la matèria, amb la regulació de normes de transparència i protecció als prestataris.

En quan a **mesures econòmiques, financeres i tributàries** destacar la publicació de l'actualització dels tipus d'interès dels préstecs dels Plans estatals d'habitatge i a nivell català la validació de la constitucionalitat de l'Impost sobre els habitatges buits mitjançant sentència del Tribunal Constitucional.

Per últim, com a **altra normativa d'interès local**, s'ha aprovat la pròrroga pel 2019 del destí del superàvit de comunitats autònomes i ens locals per a inversions financerament sostenibles.



## II – ACTUALITAT NORMATIVA

### 1. Territori i urbanisme

#### Àmbit català

#### Projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

**EDICTE de 8 de març de 2019, pel qual se sotmet a informació pública el Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.**

#### DOGC núm. 7830 de 14 de març de 2019

Departament Territori i Sostenibilitat

Per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 7 de març de 2019, s'ha aprovat inicialment el Pla Territorial Sectorial de l'habitatge i es despleguen els articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2017 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Prèviament s'ha efectuat un tràmit de consulta pública prèvia, finalitzat amb el corresponent informe de retorn de data 31 d'octubre de 2018. Així mateix, d'acord amb l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el Projecte de decret d'aprovació del Pla territorial sectorial, i de desplegament dels articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es va sotmetre al tràmit de participació ciutadana entre el 18 de desembre de 2018 i el 18 de gener 2019, que va cloure el corresponent informe valoratiu emès en data 28 de gener de 2019.

Amb la finalitat de permetre la participació de la ciutadania en el procés del Projecte de decret i del Pla Territorial sectorial d'habitatge (PTSH), que inclou el corresponent Estudi ambiental estratègic, s'exposen i es sotmeten a **informació pública pel termini de 45 dies hàbils** els següents documents:

Documents sotmesos a informació pública:

- Memòria general (versió 28/01/2019)
- Memòria d'avaluació d'impacte de les mesures proposades (versió 17/12/2019)
- Text de la proposta de decret (versió 04/03/2019)
- Pla territorial sectorial d'habitatge (document aprovat inicialment)
- Estudi Ambiental Estratègic

Els documents es poden consultar al web:

[http://territori.gencat.cat/ca/detalls/Article/projecte\\_decret\\_pla\\_territorial\\_sectorial\\_habitatge-00001#bloc1](http://territori.gencat.cat/ca/detalls/Article/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001#bloc1)

El termini **d'informació pública** es computa des de l'endemà de la publicació de l'edicta al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, és a dir des del 15 de març **fins al 21 de maig de 2019**.

L'objecte del Pla és la planificació, temporal i territorial de les actuacions necessàries per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori.

Amb aquesta finalitat es proposa l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge que defineix dos objectius:

- Compliment del mandat de **solidaritat urbana** previst a l'article 73 de la Llei 18/2007 respecte els municipis declarats pel Pla com àrees de demanda residencial forta i acreditada i fixa el termini del qual disposen per assolir el **15%** del seu parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials. Es defineix també el procediment de seguiment i control d'aquest objectiu.
- **Incrementar el parc de lloguer social** fins el 5% del total de parc d'habitatges principals.

El projecte de decret, en les disposicions finals, regula la necessitat d'adaptar els **plans locals i supralocals d'habitatge**, en el termini de 2 anys per les administracions competents, per tal de fer-los coherents amb el Pla. Els ajuntaments que vulguin tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques públiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, hauran de disposar un Pla local o supralocal d'habitatge coherent, pel que fa a les finalitats i directrius, amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

## 2. Habitatge i rehabilitació

### Àmbit estatal

#### Mesures urgents habitatge i lloguer

**RESOLUCIÓ de 22 de gener de 2019, del Congrés dels Diputats, per la qual s'ordena la publicació de l'Acord de derogació del Reial Decret-Llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.**

#### [BOE núm. 21, de 24 de gener de 2019](#)

Corts Generals

De conformitat amb el que disposa l'article 86.2 de la Constitució Espanyola, el Congrés dels Diputats en la sessió del dia 22 de gener de 2019 va acordar **derogar el Reial Decret-Llei 21/2018**, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, publicat en el BOE núm. 304, de 18 de desembre de 2018.

El Reial Decret-Llei ha estat **derogat per falta de convalidació** en el termini legal de 30 dies, si bé va estar plenament vigent durant aquest període, fins al 24 de gener de 2019.

Vam comentar aquest Reial Decret-Llei 21/2018 en la publicació de l'Habitatge i Món Local 4/2018, actualitat normativa d'octubre a desembre de 2018.

**REIAL DECRET-LLEI 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.**

#### [BOE núm. 55, de 5 de març de 2019](#)

Prefectura de l'Estat

Entrada en vigor: 6 de març de 2019

#### Convalidació

#### [BOE núm. 86 de 10 d'abril de 2019](#)

Corts Generals

El Reial Decret-Llei estatal 7/2019 de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, ha estat **convalidat** per la Diputació Permanent del Congrés dels Diputats el 3 d'abril de 2019.

El Reial Decret-Llei recull un conjunt de mesures de caràcter urgent per millorar l'accés a l'habitatge i afavorir el lloguer assequible, la majoria d'elles ja incloses en el Reial Decret-Llei 21/2018 que fou derogat.

Amb aquesta nova norma s'introdueixen diverses modificacions a la legislació estatal en matèria d'Arrendaments Urbans, Propietat Horitzontal, Enjudiciament Civil, Hisendes Locals i de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITP/AJD).

Destaquem les següents modificacions normatives:

- **Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans:**

Modificacions en la regulació dels contractes de lloguer d'habitatge:

- extensió dels terminis de pròrroga obligatòria dels contractes de lloguer d'habitatges que passa de 3 a 5 anys (7 anys cas que l'arrendador sigui persona jurídica) i el termini de pròrroga tàcita que passa d'1 a 3 anys
- modifica el règim de subrogació de l'adquirent d'un habitatge arrendat.
- limita l'actualització de la renda a l'IPC
- les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte seran de càrrec de l'arrendador si és persona jurídica.
- es limiten les garanties addicionals a la fiança fins a un màxim de 2 mesos.

Altres mesures en matèria de lloguer:

- la disposició addicional 1<sup>a</sup> recull el mandat al Ministeri de Foment per a que adopti les accions necessàries per dinamitzar l'oferta d'habitatges en lloguer (mobilitzar sòl públic, modular instruments financers del Pla Estatal de Vivienda (PEV) per la col·laboració publico-privada i promoure la cessió de dret de superfície sobre sòl públic, orientar el PEV exclusivament a l'habitatge en règim de lloguer, etc)
- la disposició addicional 2<sup>a</sup> els sistemes d'índex de referència del preu de lloguer de l'habitatge i la creació del sistema estatal d'índex de referència dels preus de lloguer d'habitatges i la possibilitat que les comunitats autònomes creïn índex de referència autonòmics.

- **Llei 49/1960 sobre Propietat Horitzontal:**

- Introdueix mesures en favor de les comunitats de propietaris per fer front al lloguer d'habitatges turístics: es podran adoptar acords que limitin o condicionin l'activitat del lloguer d'habitatges turístics per una majoria qualificada de 3/5 parts dels propietaris.
- Incorpora mesures per estimular la realització d'obres d'adaptació o millora de l'accessibilitat: incrementa fins a un 10% la quantia del fons de reserva i preveu que es pugui destinar per a les obres obligatòries en matèria d'accessibilitat i estén l'obligació a realitzar-les quan puguin obtenir ajuts públics del 75% de l'import de les obres.

- **Llei 1/2000 d'Enjudiciament Civil :**

Introdueix modificacions amb la finalitat de reformar el procediment de desnonament de l'habitatge i donar més protecció a les llars vulnerables, millorant la coordinació entre els òrgans judicials i els serveis socials.

- l'òrgan judicial haurà de fixar el dia i hora exactes del llançament
- introdueix el tràmit de comunicació als serveis socials, i quan afecti a llars vulnerables es suspendrà el procediment fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials considerin oportunes.

- **Text refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals, Reial Decret Legislatiu 2/2004:**

Modifica la regulació de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) fonamentalment en 3 punts:

- S'elimina l'obligació de repercutir l'IBI a l'arrendatari quan l'arrendador sigui un ens públic en els supòsits de lloguer d'un immoble d'ús residencial amb renda limitada per una norma jurídica.
- S'habilita als Ajuntaments per establir una **bonificació potestativa** de fins al 95% de la quota de l'IBI en els habitatges subjectes a lloguer amb renda limitada per una norma jurídica, a la que podran acollir-se els habitatges de protecció pública en lloguer o habitatges en lloguer social en les que la renda està limitada per un determinat marc normatiu.
- Modifica la regulació del recàrrec de fins al 50% de l'IBI pels **habitatges desocupats** amb caràcter permanent, que defineix amb remissió a la normativa sectorial d'habitatge, autonòmica o estatal, amb rang de llei, a fi que els Ajuntaments puguin aplicar el recàrrec mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança fiscal.

Es modifica també el TRLBRL per incloure les actuacions en matèria d'habitatge dels ens locals com inversions financerament sostenibles, a fi de permetre que els romanents de tesoreria municipal puguin dirigir-se també a habitatge social.

Finalment, el nou RDLL introdueix altres **mesures fiscals** en favor del lloguer d'habitatges com l'exempció al pagament de l'impost de ITP/AJD dels contractes de lloguer d'habitatge per ús estable i permanent, amb la corresponent modificació de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1993.

## Àmbit català

### Mesures urgents per l'accés a l'habitatge

**DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.**

#### DOGC núm. 7825, de 7 de març de 2019

Departament de Presidència

Vigència: del 8 de març de 2019 fins el 10 d'abril de 2019

El Govern de la Generalitat va aprovar un Decret Llei de mesures urgents amb l'objectiu de fer front al dèficit d'habitatges de protecció pública de lloguer, tenir més instruments per combatre les situacions d'emergència i els desnonaments i propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures.

El Decret Llei ha estat **retirat pel mateix Govern per no tenir el consens parlamentari suficient per la seva validació.**

Les modificacions normatives proposades afectaven tan a la normativa d'habitatge com a la urbanística:

- En l'àmbit d'habitatge modificava la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i Llei 4/2016 d'emergència en l'àmbit de l'habitatge així com el Decret 75/2014 que regula el Pla pel Dret a l'Habitatge.
- En matèria urbanística modificava el TRLUC Decret Legislatiu 1/2010 i el Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006.

Apuntem algunes mesures que regulava el decret llei finalment derogat:

- **Modificacions en matèria de desocupació d'habitatges i emergència en l'àmbit de l'habitatge:**

- No altera l'incompliment de la funció social de la propietat l'ocupació dels habitatges sense títol habilitant i la transmissió de la titularitat.
- Reconeixement de la competència dels ens locals per imposar multes coercitives davant la situació anòmla de desocupació permanent dels parcs immobiliaris de les persones jurídiques privades.
- Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant: s'amplia als habitatges en situació anòmla de desocupació permanent no procedents d'execucions hipotecaries o dació en pagament propietat de persones jurídiques privades, i també als edificis pendents d'acabament des de fa més de 2 anys amb obres executades en més del 80%.
- Amplia la facultat d'expropiar el domini dels habitatges inscrits al Registre, essent beneficiaris els mateixos subjectes que poden exercir el dret a tanteig i retracte del DLL 1/2015.
- S'especifiquen les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració a l'efecte de l'art. 7.3 de la Llei 24/2015, que son les mateixes que les de l'art. 15 Llei 4/2016 per a l'expropiació forçosa.
- Regula l'adjudicació provisional d'allotjament de les persones en situació d'emergència social i també amb relació a situacions d'emergència que es produeixin en habitatges ocupats sense títol habilitant i facilita la construcció d'edificis per a aquesta destinació.

- **Índex de Referència de preus al lloguer d'habitatges**

- Obligació d'incloure les dades de l'índex en els anuncis de les ofertes d'habitatges de lloguer i en els contractes d'arrendament i es tipifica com a infracció administrativa l'incompliment.
- La Generalitat ha de tenir en compte aquest índex en el desenvolupament de les polítiques públiques
- L'arrendadora d'un habitatge no pot rebre ajuts públics de foment del lloguer quan la renda sigui superior a l'Índex.

- **Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública:**

- Drets d'adquisició preferent a favor de la Generalitat en cas de transmissions oneroses de sòls privats que formin part de les reserves de protecció pública o d'immobles que es venguin sencers amb habitatges arrendats.
- Nova regulació que permet als ajuntaments i a la Generalitat adquirir sòls mitjançant el dret de tanteig i retracte o l'expropiació forçosa per a destinar-los



a construir habitatges de protecció pública o a destinar-los a aquest règim encara que no ho prevegi el planejament urbanístic.

- Estableix les dades que han de constar en l'inventari del Patrimoni Públic de sòl i Habitatge i per als municipis de demanda forta i acreditada s'estableix l'obligada inscripció dels béns i drets patrimonials en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, necessària per a poder-los alienar.

- **Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de lloguer i els allotjaments dotacionals:**

- Els municipis de demanda forta i acreditada han d'impulsar en el termini de 2 anys la construcció d'HPP en règim de lloguer sobre solars disponibles del seu patrimoni.
- Obligació de les administracions de mantenir la titularitat pública dels sòls amb destinació a HPP que obtinguin per cessió en les actuacions urbanístiques i destinar-les a lloguer.
- Nou model d'HPO d'acord amb l'habitatge de protecció pública (HPP) definit en la legislació de sòl i d'urbanisme, establint una durada indefinida i permanent de la seva qualificació sempre que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'HPP o que formin part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge (es fixa també un règim transitori!)
- S'introdueixen nous criteris per a la determinació dels preus dels HPO i per a l'adjudicació dels de lloguer.
- Integra el concepte de sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic en el d'equipaments comunitaris i reforça el caràcter assistencial i temporal.

- **Mesures per incrementar el parc d'habitatges privat de lloguer i els habitatges privats de protecció pública:**

- Possibilitat que els plans urbanístics destinin terrenys per a la construcció d'habitatges plurifamiliars en lloguer.
- Millora la possibilitat de destinar parcialment els edificis a HPP en sòl urbà consolidat.
- Les promocions privades que hagin rebut algun tipus d'ajut públic gaudiran de cobertura per part de la Generalitat dels lloguers impagats i els adjudicataris tindran prioritat en la percepció d'ajuts al pagament del lloguer.
- Es dona encaix en la legislació urbanística de les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a que fa referència la legislació estatal sobre sòl i rehabilitació urbana.

### **Tribunal Constitucional: sentència sobre la Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge**

**SENTENCIA 8/2019, de 17 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 4752-2017, interposat pel president del Govern estatal contra diversos preceptes de la Llei de la Comunitat Autònoma de Catalunya 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.**

**Temàtica.** Competències sobre habitatge: nul·litat dels preceptes legals autonòmics relatius a l'expropiació de l'ús de l'habitatge.

DOGC núm. 7822, de 4 de març de 2019

BOE núm. 39, de 14 de febrer de 2019

Tribunal Constitucional

S'ha publicat la **sentència del Tribunal Constitucional** en relació al recurs d'inconstitucionalitat 4752-2017, interposat pel President del Govern en relació a determinats preceptes de la Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Els articles impugnats de la Llei 4/2016 van ser els següents:

- **Article 8** (apartat e) relatiu a Funcions de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social.
- **Article 10.1** relatiu a la mediació en l'àmbit de consum.
- **Article 14.8**, relatiu als acords de la Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social
- **Article 15** que regula la mesura de l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.
- **Article 16** que regula l'obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.
- **Article 17** que regula la mediació obligatòria en la transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament i també l'expropiació temporal de l'ús (*alguns aspectes de l'expropiació temporal d'ús s'han declarat inconstitucional*).
- La **disposició final 3<sup>a</sup>** (apartat 3) que modifica determinats preceptes de la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge, concretament l'afegir tres noves lletres, la k, la l i la m, a l'article 124.2 de la Llei 18/2007.
- La **disposició final 6<sup>a</sup>** que recull l'obligació del Govern d'aprovar els criteris de regulació dels arrendaments urbans.

Com a conseqüència de l'acord al qual va arribar la subcomissió de seguiment normatiu, prevenció i solució de conflictes de la Comissió bilateral Generalitat-Estat el 30-10-2018, l'Advocat de l'Estat va presentar escrit de **desistiment parcial de la impugnació**, quedant limitat l'objecte del recurs a l'article 17 que regula la mediació obligatòria en la transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament i l'expropiació temporal de l'ús per permetre el real·lotjament.

El Tribunal declara **la inconstitucionalitat dels apartats 3, 4 i 5 de l'article 17**, que regulen **l'expropiació de l'ús temporal** dels habitatges a favor de l'administració a fi de permetre el real·lotjament. El Tribunal Constitucional diu que la regulació de l'expropiació temporal de l'ús centrada en habitatges que es troben en procediments de desnonament és inconstitucional i nul·la, per incidir en el contingut de la funció social de la propietat, i així s'ha declarat també en disposicions similars en les lleis d'habitatge de Navarra, Andalusia, Canàries i València.

Tota la resta de preceptes impugnats són plenament vigents i aplicables.

## **Tribunal Constitucional: sentència sobre la Llei 24/2015 d'emergència en l'àmbit de l'habitatge**

**SENTENCIA 13/2019, de 31 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 2501-2016, interposat pel president del Govern estatal contra diversos preceptes de la Llei del Parlament de Catalunya 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.**

**Temàtica.** Competències sobre consum, legislació processal, dret civil, ordenació creditícia i econòmica general: nul·litat dels preceptes legals autonòmics que estableixen un procediment judicial per resoldre les situacions de sobreendeutament i regulen determinats efectes de cancel·lació i cessió de crèdits hipotecaris.

**DOGC núm. 7822, de 4 de març de 2019**

**BOE núm. 46, de 22 de febrer de 2019**

**Tribunal Constitucional**

S'ha publicat la **sentència del Tribunal Constitucional** en relació al recurs d'inconstitucionalitat 2501-2016, interposat pel President del Govern en relació a determinats preceptes de 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.

Els articles impugnats i suspesos d'aplicació de la Llei 24/2015 van ser els següents:

- **Article 2 (apartat 2).** Procediments extrajudicials per a la resolució de situacions de sobreendeutament.
- **Article 3.** Procediment judicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament
- **Article 4.** Extensió de la cancel·lació del passiu
- **Article 5. (apartats 1, 2, 3, 4 y 9)** Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge
- **Article 7.** Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.
- **Disposició addicional.** Cessió de crèdits garantits amb l'habitatge.
- **Disposició transitoria segona** (apartat 1 y apartat 2 en allò referent a l'aplicació de l'art. 7). Obligació d'oferir un lloguer social.
- **Disposició final tercera.** Modificació de l'article 5.2 i de l'article 124.2 de Llei 18/2007

Com a conseqüència de l'acord al qual va arribar la subcomissió de seguiment normatiu, prevenció i solució de conflictes de la Comissió bilateral Generalitat-Estat el 30-10-2018, l'Advocat de l'Estat va presentar escrit de **desistiment parcial de la impugnació** dels articles 2.2, 5 (apartats 1 a 4 i 9), 7 i les disposicions transitòries 2<sup>a</sup> i final 3<sup>a</sup>.

Així l'objecte del recurs queda limitat i finalment **s'han declarat inconstitucionals** els següents articles per considerar el Tribunal que excedeixen de les competències autonòmiques en matèria de consumidors.

- **Article 3** relatiu al Procediment judicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament. El Tribunal considera que es tracta d'una regulació processal de competència estatal.

- **Article 4** relatiu a l'Extensió de la cancel·lació del passiu
- **Disposició addicional** que regula la Cessió de crèdits garantits amb l'habitatge.
- Tota la resta de preceptes impugnats **són plenament vigents i aplicables**, amb els matisos següents:
- **Article 2.2.** Procediments extrajudicials per a la resolució de situacions de sobreendeutament. L'acord ratifica la interpretació sempre que siguin entesos com procediments de naturalesa merament voluntària.
- **Article 5 apartats 1, 2, 3, 4 y 9.** Oferiment obligatori de lloguer social com a mesura per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge.
- **Article 7 i disposició transitòria Segona.** Cessió obligatòria de l'habitatge mitjançant procediment contradictori per un període de 3 anys per a incorporar-lo al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials si es compleixen determinades condicions. L'acord, però, remarca que el govern de la Generalitat assumeix el compromís d'elaborar la concreció normativa de les condicions econòmiques de la cessió prevista en l'article 7.
- **Disposició final Tercera:** que modifica l'article 5 de la Llei 18/2007 que estableix els supòsits d'incompliment de la funció social de l'habitatge i l'article 124 de la Llei 18/2007 sobre el règim sancionador amb la tipificació com supòsit sancionable la no realització del lloguer social obligatori d'acord al requisits de la norma.

### 3. Mesures de foment, ajuts i subvencions

Àmbit català

#### Prestacions per al pagament del lloguer - col·lectius específics

**RESOLUCIÓ TES/94/2019, del 17 de gener, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència competitiva, de les prestacions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics per al l'any 2019 (ref. BDNS 435538).**

#### DOGC núm. 7795, de 24 de gener de 2019

Departament de Territori i Sostenibilitat

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Efectes: des del 25 de gener de 2019

- Bases Reguladores:

Aquesta convocatòria es regeix per la Resolució GAH/867/2018 s'aproven les bases reguladores que regiran la concessió de les subvencions per al pagament del lloguer destinades a col·lectius específics.

- Dotació pressupostària:

L'import de la dotació pressupostària per a la convocatòria 2019 és d'**1.100.000 euros**.

- Persones destinatàries i terminis de sol·licitud:

a) Persones sol·licitants titulars de contractes subscrits a partir de l'endemà de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds establert a l'última convocatòria d'aquestes prestacions, obtinguts a través de les borses de mediació per al lloguer social, gestionats per entitats sense ànim de lucre, administracions o entitats públiques.

Termini per presentar sol·licituds fins a **31/10/2019**

b) Persones sol·licitants que han estat beneficiàries de les prestacions econòmiques d'especial urgència (han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària regulades a la Res. TES/7/2016).

Termini per presentar sol·licituds fins a **01/03/2019**

c) Persones sol·licitants que han estat beneficiàries de les prestacions complementàries per donar continuïtat al pagament del lloguer, regulades a la Res. TES/7/2016.

Termini per presentar sol·licituds fins a **01/03/2019**

- Les sol·licituds es presentaran amb imprès normalitzat a l'AHC, formalitzada i signada junt amb la documentació requerida al punt 7) de les Bases reguladores de la convocatòria.
- Requisits dels sol·licitants:
  - Acreditar la residència legal a Catalunya durant 5 anys, dels quals 2 anys han de ser immediatament anteriors a la data de presentació de la sol·licitud.
  - Estar en risc d'exclusió social
  - No pagar un lloguer o renda mensual per l'habitatge superior als imports establerts en les convocatòries.
  - Tenir domiciliat el cobrament de la prestació en entitat financera.
  - Estar al corrent del pagament de les rendes de lloguer
  - Pagar el lloguer per mitjà de transferència o domiciliació bancària.
  - Quantia mensual de la prestació: es determina per la diferència entre l'import del lloguer que paga l'arrendatari, lloguer concertat, i l'import que hauria de pagar, lloguer just. L'import mensual de la prestació és d'un màxim de 200€ i d'un mínim de 20€.
- Imports màxims de lloguer mensual:
  - Barcelona ciutat: 750€
  - Demarcació Barcelona: 600€
  - Demarcació Girona: 500€
  - Demarcació Tarragona: 450€
  - Demarcació Lleida: 400€
  - Les Terres de l'Ebre: 350€
- Incompatibilitats:

Aquestes prestacions són incompatibles per a les mateixes mensualitats del mateix any, amb la percepció de les prestacions econòmiques d'especial urgència per al pagament del lloguer, amb la percepció de la renda bàsica d'emancipació dels joves, amb la percepció d'ajuts implícits i amb el cobrament d'altres ajuts públics o d'entitats que tinguin la mateixa finalitat. Excepcionalment i en supòsits restringits son compatibles amb la renda garantida de la ciutadania per a les famílies d'un sol membre.

## **Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**

**ANUNCI relatiu a la segona ampliació de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'elements comuns a la ciutat de Barcelona per a l'any 2018.**

### **DOGC núm. 7820, de 28 de febrer de 2019**

Consorci de l'Habitatge de de Barcelona

Es modifica la convocatòria 2018 per a les inscripcions i la concessió de subvencions per a la rehabilitació a l'empara del què estableix l'acord tercer de la mateixa, en el sentit d'ampliar l'import de la convocatòria en 3.480.425,00 euros per aportació extraordinària de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant l'Institut Municipal del Paisatge Urbà, és a dir fins a 3.500.000,00 euros.

**ANUNCI sobre la convocatòria per a la concessió de les subvencions per a la inclusió d'habitatges al Programa de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de la ciutat de Barcelona de l'any 2019 (ref. BDNS 443222)**

**DOGC núm. 7835, de 20 de març de 2019**  
Consorti de l'Habitatge de Barcelona

Es fa pública la **convocatòria** per l'any 2019 per a la concessió de **subvencions** per a la inclusió d'habitatges al programa de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de la ciutat de Barcelona adreçades a persones físiques o jurídiques que siguin propietàries d'un habitatge del mercat lliure el qual posin a disposició de la Borsa i sempre que es compleixin els requisits establerts a les Bases.

Bases reguladores: text refós publicat al DOGC nº 7624 de 22/05/2018.

Dotació pressupostària: la dotació màxima inicial per a les prestacions d'aquesta convocatòria és de **500.000,00 euros**.

Termini presentació sol·licituds: del 21/03/2019 al **5/12/2019**.

Les sol·licituds es presentaran amb imprès normalitzat facilitat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona junt amb la documentació requerida.

Beneficiaris i quantia: persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge del mercat lliure el qual posin a disposició de la Borsa d'habitatges de Lloguer de Barcelona i sempre que es compleixin els requisits de l'apartat 4 i es trobin en alguna d'aquestes situacions:

- a. Habitatges susceptibles de formalitzar un contracte de lloguer en el marc del programa de la Borsa. Quantia: 1.500 euros.
- b. Habitatges amb procediment judicial en tràmit per impagament de les rendes de lloguer. Quantia fins a un màxim de 6.000 euros.

Incompatibilitat amb d'altres ajuts, prestacions o subvencions d'altres administracions públiques que tinguin la mateixa finalitat, a excepció de la subvenció del 50% de la quota líquida anual de l'IBI regulada per l'Ajuntament de Barcelona per als habitatges inclosos a la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social i Jove.

**ANUNCI sobre la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges per incorporar a la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona per a l'any 2019 (ref. BDNS 443031)**

**DOGC núm. 7835, de 20 de març de 2019**  
Consorti de l'Habitatge de Barcelona

Es fa pública la **convocatòria** per l'any 2019 per a la concessió de subvencions adreçades a propietaris d'habitatges d'ús residencial per a actuacions a l'interior dels habitatges per incorporar a la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona, sempre que compleixin els requisits de la convocatòria.

- Bases reguladores: text refós publicat al DOGC nº 5535 de 24/12/2009.
- Dotació pressupostària: la dotació màxima inicial per a les prestacions d'aquesta convocatòria és de **300.000,00 euros**.
- Termini presentació sol·licituds: del 21/03/2019 al **29/11/2019**.

Les sol·licituds es presentaran amb imprès normalitzat facilitat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona junt amb la documentació requerida.

- Beneficiaris: persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge del mercat lliure el qual posin a disposició de la Borsa d'habitatges de Lloguer de Barcelona i sempre que es compleixin els requisits de l'apartat 4 i es trobin en alguna d'aquestes situacions:
- Quantia: El Consorci emetrà un informe tècnic previ a l'inici de les obres en el qual s'indicaran les actuacions que cal dur a terme per accedir a les subvencions.

Les actuacions a l'interior dels habitatges per incorporar a la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona han de tenir per objectiu l'adequació i la millora de l'habitabilitat.

Sempre que el contracte de lloguer que es formalitzi tingui una durada d'un any prorrogable fins a 5 anys, la subvenció serà del 100% del cost de l'actuació, fins a un màxim de **20.000 euros** per habitatge (IVA inclòs).

## **ANUNCI sobre la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'elements comuns a la ciutat de Barcelona per a l'any 2019 (ref. BDNS 443032)**

### DOGC núm. 7835, de 20 de març de 2019 Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Es fa pública la **convocatòria** per l'any 2019 per a la concessió de subvencions adreçades a comunitats de propietaris i a persones propietàries d'edificis d'habitatge d'ús residencial per a la rehabilitació d'elements comuns amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació del parc existent d'edificis a Barcelona, amb una atenció especial a les obres de rehabilitació energètica.

- Bases reguladores: text refós publicat al DOGC nº 5535 de 24/12/2009.
- Dotació pressupostària: la dotació màxima inicial per a les prestacions d'aquesta convocatòria és de 5.500.000,00 euros.
- Termini presentació sol·licituds: del 21/03/2019 al 29/11/2019.

Les sol·licituds es presentaran amb imprès normalitzat facilitat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona junt amb la documentació requerida.

- Beneficiaris: persones físiques o jurídiques propietàries d'un habitatge del mercat lliure el qual posin a disposició de la Borsa d'habitatges de Lloguer de Barcelona i sempre que es compleixin els requisits de l'apartat 4 i es trobin en alguna d'aquestes situacions:



- Quantia: El Consorci emetrà un informe tècnic previ a l'inici de les obres en el qual s'indicaran les actuacions que cal dur a terme per accedir a les subvencions.
- Incompatibilitat amb qualsevol d'altre ajut per a la mateixa actuació, excepte els ajuts socials concedits per altres ens i els que concedeixi l'Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de vida de l'Ajuntament de Barcelona.



## 4. Mesures hipotecàries

### Àmbit europeu

#### Sentència sobre clàusula abusiva de venciment anticipat

**SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTÍCIA DE LA UNIÓ EUROPEA de 26 de març de 2019. Procediment prejudicial - Protecció dels consumidors - Directiva 93/13 / CEE - Articles 6 i 7 - Clàusules abusives en els contractes celebrats amb els consumidors - Clàusula de venciment anticipat d'un contracte de préstec hipotecari - Declaració del caràcter parcialment abusiu de la clàusula - Facultats del jutge nacional en relació amb una clàusula qualificada de "abusiva" - Substitució de la clàusula abusiva per una disposició de Dret nacional.**

#### Text de la sentència

La sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) dona resposta en concret als requeriments C-70/2017 del Tribunal Suprem i C-179/2017 del Jutjat 1a Instància núm. 1 de Barcelona sobre la interpretació dels articles 6 i 7 de la Directiva 93/13 / CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors.

Les consultes que des del Tribunal Suprem espanyol es plantegen al TJUE són dues:

- **Si la clàusula de venciment anticipat és abusiva** a tenor de la seva redacció i s'ha de decretar la nul·litat independentment de la seva aplicació.
- En relació a la primera qüestió, el TJUE reitera el criteri que els articles 6 i 7 de la Directiva 93/13 / CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors, s'han d'interpretar en el sentit que, d'una banda, s'oposen al fet que una clàusula de venciment anticipat d'un contracte de préstec hipotecari declarada abusiva sigui conservada parcialment mitjançant la supressió dels elements que la fan abusiva, quan aquesta supressió equivalgui a modificar el contingut d'aquesta clàusula afectant la seva essència.
- Si la Directiva 93/13/CEE permet que, **considerada la clàusula com abusiva, es continuï amb el procediment d'execució hipotecària** per aplicació supletòria de norma del dret nacional a l'entendre que no fer-ho és perjudicial pels consumidors. [o s'ha de procedir al sobreseïment del procediment d'execució hipotecària i, dirigir al creditor a instar la resolució del contracte o la reclamació de quantitats degudes.
- En quant a la segona qüestió, el TJUE estableix que els articles 6 i 7 de la Directiva 93/13 / CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors, no s'oposen que el jutge nacional posi remei a la nul·litat de tal clàusula abusiva substituint-la per la nova redacció de la disposició legal que va inspirar aquesta clàusula, aplicable en cas de conveni entre les parts del contracte, sempre que el contracte de préstec hipotecari en qüestió no pugui subsistir en cas de

supressió de l'esmentada clàusula abusiva i l'anul·lació del contracte en el seu conjunt exposi el consumidor a conseqüències i especialment perjudicials.

Tanmateix deriva als jutges nacionals la responsabilitat de delimitar les conseqüències de la declaració de nul·litat de la clàusula. Seran aquests els que hauran de determinar si el contracte pot subsistir o no després de la supressió de la clàusula, i si:

- En cas de subsistència, s'ha de permetre la continuació del procediment d'execució hipotecària per voluntat de la persona consumidora o,
- En cas de no subsistència, es pot aplicar de forma supletòria de la norma de dret nacional.

En ambdós casos, per considerar (la persona consumidora i els jutges nacionals, respectivament) que l'opció presa és millor per a la persona consumidora que un procediment ordinari.

## Àmbit estatal

### Contractes de crèdit immobiliari

**LLEI 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.**

#### **BOE núm. 65 de 16 de març de 2019**

**Prefectura de l'Estat**

Entrada en vigor: 16 de juny de 2019

Amb aquesta norma s'incorpora a l'ordenament jurídic espanyol la normativa comunitària (Directiva 2014/2017) en la matèria i regula fonamentalment:

- **Normes de protecció als prestataris**, de transparència i de conducta que imposen obligacions als creditors i intermediaris de crèdit
- Regula el **règim jurídic dels intermediaris de crèdit immobiliari**, els representats designats i els creditors immobiliaris
- Estableix el **règim sancionador dels intermediaris** de crèdit immobiliari per als incompliments de les obligacions regulades.

Àmbit d'aplicació:

- No s'aplica a tots els **préstecs hipotecaris**: només a aquells en que el prestatari-o el garant-és una persona física (fins i tot si actua com a empresari) i que també recau en una propietat residencial (incloent garatges i trasters amb funció Nacional).
- S'aplica als **préstecs no hipotecaris** quan el prestatari és un consumidor i el propòsit del préstec és adquirir una propietat o sòl per a fins residencials.
- S'aplica no només a les operacions de préstec, sinó també a les **novacions i subrogacions**.

Interessa destacar les disposicions que introdueix la nova Llei amb la finalitat de reforçar determinats aspectes del règim jurídic de contractació hipotecària i la seva vida contractual, enfortint les garanties pels deutors en el procés de contractació i

evitant l'execució d'aquests tipus de préstecs en via judicial amb la corresponent pèrdua de l'habitatge, regulades en els Capítols I i II .

En primer lloc, es pretén evitar la introducció de clàusules abusives en els contractes de préstec mitjançant l'establiment de **normes imperatives** (sense marge a l'autonomia de la voluntat de les parts) en nombrosos temes:

- L'interès de demora en aquests préstecs serà de 3 punts més que l'ordinari, per llei i sense necessitat de pacte.
- Les despeses derivades dels préstecs són imperativament distribuïdes: el prestador pagarà el notari, el registre, la gestió, i el prestatari la taxació i les còpies d'escriptura que sol·liciti. Pel que fa a l'impost, la llei es refereix a la normativa Tributària, que ara s'atribueix al banc.
- És obligatori admetre l'amortització total o parcial sense comissions amb caràcter general, i sense poder condicionar-les més que al preavis que no pot ser superior a un mes.
- Venciment anticipat només pot tenir lloc quan l'incompliment del deutor és suficientment significatiu. Per iniciar l'execució d'un préstec hipotecari ha d'haver-se produït l'impagament de 12 quotes mensuals, o del 3% del capital concedit, durant la primera meitat de la vida del préstec. Durant la segona meitat, el percentatge és del 7% o de 15 quotes mensuals impagades. El creditor ha de reclamar el pagament i oferir un termini d'un mes abans de donar el préstec per vençut.

La segona forma en què la Llei pretén reforçar la seguretat jurídica és assegurar la **transparència formal i material**:

- Es reforça la informació precontractual al prestatari: especifica que durant els 10 dies abans de signar el contracte, el deutor haurà de ser informat del contingut i de l'existència de clàusules potencialment abusiva i s'introdueix una obligatòria intervenció notarial precontractual com a garantia de compliment d'aquestes obligacions d'informació.
- Es prohibeix l'ús de la clàusula sòl.
- Estableix l'obligació de taxació per a qualsevol préstec subjecte a la llei, i l'obligació de fixar el tipus de subhasta per a l'execució extrajudicial en el 100% d'aquest valor.

Finalment destacar que la llei **entrarà en vigor als 3 mesos** de la seva publicació i que s'estableix un important **règim transitori**, doncs tot i que la nova regulació no és aplicable als contractes de préstec subscrits amb anterioritat a la seva entrada en vigor sí seran d'aplicació immediata les següents disposicions:

- Les obligacions d'informació a les novacions i subrogacions de préstecs anteriors.
- Les relatives al venciment anticipat llevat que la previsió que continguin resulti més favorable per al deutor o que s'hagués declarat ja el venciment anticipat.

## **Índex i tipus de referència préstecs hipotecaris**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, de 2 de gener, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**BOE núm. 3, de 3 de gener de 2019**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, de 2 de gener, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament.**

**[BOE núm. 3, de 3 de gener de 2018](#)**

Correcció errades:

**[BOE núm. 4, de 4 de gener de 2018](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, de 17 de gener, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**[BOE núm. 16, de 18 de gener de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, d'1 de febrer, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**[BOE núm. 29, de 2 de febrer de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, d'1 de febrer, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament.**

**[BOE núm. 34, de 8 de febrer de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, de 19 de febrer, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**[BOE núm. 44, de 20 de febrer de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, d'1 de març, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**[BOE núm. 53, de 2 de març de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, d'1 de març, per la qual es publiquen els Índex i tipus de referència aplicables per al càlcul del valor de mercat en la compensació per risc de tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, així com per al càlcul del diferencial a aplicar per a l'obtenció del valor de mercat dels préstecs o crèdits que es cancel·len anticipadament.**

**[BOE núm. 61, de 12 de març de 2019](#)**

**RESOLUCIÓ del Banc d'Espanya, de 19 de març, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del mercat hipotecari.**

**[BOE núm. 68, de 20 de març de 2019](#)**





## 5. Mesures econòmiques, financeres i tributàries

### Àmbit estatal

#### Actualització tipus d'interès dels préstecs dels “Planes de Vivienda”

**RESOLUCIÓ de 20 de març de 2019, de la Secretaria d'Estat d'Infraestructures, Transport i Habitatge, per la qual es publica l'Acord del Consell de Ministres de 15 de març de 2019, pel qual es revisen i modifiquen els tipus d'interès efectius anuals vigents per als préstecs qualificats o convinguts concedits en el marc del Programa 1994 i 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.**

#### BOE núm. 71, de 23 de març de 2019

Ministeri de Foment

La normativa vigent que regula el funcionament dels diferents Plans d'Habitatge estableix que en el primer trimestre de cada any s'ha de revisar i modificar si escau, el tipus d'interès efectiu anual aplicable als **préstecs qualificats o convinguts** concedits en els citats programes.

La revisió es realitza en funció de l'evolució dels tipus de referència del mercat que son publicats pel Banc d'Espanya, prenent com a referència la variació dels darrers mesos.

Es tipus d'interès revisats són:

	Tipus interès revisat
Programa 1994 (Pla 1992-95) Acol·lits a l'acord del Consell Ministres 29-12-1993	2,96% baixa a <b>1,79%</b>
Programa 1995 (Pla 1992-95) Acol·lits a l'acord del Consell Ministres 20-1-1995 i 21-09-1995	es manté <b>2,60%</b>
Programa 1998 (Pla 1996-99)	es manté <b>2,60%</b>
Pla 2005-2008	<b>1,86 %</b>

### Tribunal Constitucional – Impost sobre els habitatges buits

**SENTÈNCIA 4/2019 del TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, de 17 de gener de 2019. Recurs d'inconstitucionalitat 2255-2016. Interposat pel President del Govern, representat en relació a diversos preceptes de la Llei del Parlament de Catalunya 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.**

**Temàtica:** Límits a la potestat tributària de les comunitats autònomes: impost autonòmic que no vulnera la prohibició de doble imposició.

**BOE núm. 39 de 14 de febrer de 2019**  
**DOGC núm. 7822 de 4 de març de 2019**

El recurs d'inconstitucionalitat es va interposar contra els articles 1 (naturalesa i objecte), 4 (fet imposable), 9.1 (subjecte passiu), 11 (base imposable) i 12 (quota íntegra) de la Llei 14/2015 del Parlament de Catalunya, per considerar que eren contraris a la Llei de finançament de les Comunitats Autònomes (LOFCA) en relació amb els tributs locals i específicament amb l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

El Tribunal analitza si la Llei 14/2015 que regula l'impost sobre els habitatges buits, suposa una **doble imposició** per als propietaris dels pisos que ja estan obligats a pagar l'IBI, i considera constitucional la doble imposició sempre que es compleixi una condició: que es gravin fets impossibles o circumstàncies de naturalesa diferent.

L'IBI grava la titularitat de l'habitatge, mentre que l'Impost als habitatges buits grava l'incompliment de la funció social de la propietat pel fet d'estar desocupades de forma permanent, son **fets de naturalesa diferent** segons avala el TC per unanimitat.

També considera que els dos impostos **no tenen la mateixa finalitat**, ja que l'impost sobre els habitatges buits té una finalitat extra-fiscal, doncs el que pretén és incentivar la mobilització dels habitatges desocupats. En canvi la finalitat de l'IBI és principalment fiscal.

Així doncs el Tribunal **desestima el recurs d'inconstitucionalitat** interposat pel President del Govern espanyol.

## 6. Altra normativa d'interès local

### Àmbit estatal

#### Inversions financerament sostenibles

**REIAL DECRET-LLEI 10/2019, de 29 de març, pel qual es prorroga pel 2019 el destí del superàvit de comunitats autònomes i dels ens locals per a inversions financerament sostenibles i s'adopten altres mesures en relació amb les funcions del personals dels ens locals amb habilitació de caràcter nacional.**

#### BOE núm. 77, de 30 de març de 2019

Prefectura de l'Estat

Entrada en vigor: 31 de març de 2019

#### Convalidació

#### BOE núm. 86, de 10 d'abril de 2019

En aquest Reial decret-llei, en relació amb la **destinació del superàvit pressupostari de les entitats locals** corresponent a l'any 2018, es prorroga per al 2019 l'aplicació de les regles contingudes en la disposició addicional sisena de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera, per la qual cosa s'haurà de tenir en compte la disposició addicional setzena del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març que desenvolupa i defineix el concepte de sostenibilitat financera que ha de concórrer en aquelles inversions, així com el procediment i l'àmbit objectiu d'aplicació.

En el cas que un projecte d'inversió no es pugui executar íntegrament al 2019, la part restant de la despesa autoritzada en 2019 es podrà comprometre i reconèixer en l'exercici 2020, finançant amb càrrec al romanent de tresoreria de 2019 que quedarà afectat a aquest fi per l'import restant i la Corporació Local no podrà incórrer en dèficit al final de l'exercici 2020.

La nova norma també regula l'exercici de les **funcions reservades a les entitats d'àmbit territorial inferior al municipi** que siguin entitats locals.

En concret disposa que l'exercici de les funcions reservades a les entitats d'àmbit territorial inferior al municipi que siguin entitats locals, s'exercirà de la forma que s'estableixi en la normativa autonòmica que els sigui d'aplicació.

Si no, es podran exercir pel funcionari d'administració local amb habilitació de caràcter nacional de la corporació a la qual pertanyi l'entitat d'àmbit territorial inferior al municipi, per funcionari de la corporació, pels serveis d'Assistència de la Diputació Provincial o en defecte dels anteriors, per qualsevol altra persona amb capacitat suficient.

Així mateix, es podran crear lloc o llocs reservats a l'entitat local d'àmbit territorial inferior al municipi de forma independent per a l'exercici de les funcions reservades, que s'han de classificar per la comunitat autònoma respectiva.

## Contractació administrativa

**ORDRE HAC/352/2019, de 20 de març, sobre els índexs de preus de la mà d'obra i materials per al segon trimestre de 2018, aplicables a la revisió de preus de contractes de les Administracions Públiques i sobre els índexs de preus dels materials específics de subministraments de fabricació d'armament i equipament per al mateix període.**

**BOE núm. 71, de 23 de març de 2019**  
Ministeri d'Hisenda

Amb la publicació d'aquesta Ordre es dona publicitat als índexs de preus de la mà d'obra i materials per al **segon trimestre de 2018**, aplicables a la revisió de preus de contractes de les administracions públiques; així com als índexs de preus dels materials específics de subministraments de fabricació d'armament i equipament per al mateix període, aprovats per la Ministra d'Hisenda previ informe del Comitè Superior de Preus de Contractes de l'Estat.

### III - METODOLOGIA

L'Habitatge i Món Local - Actualitat Normativa, és el resultat d'una cerca que es realitza diàriament, seguint una metodologia ben definida i agrupa i ordena els resultats obtinguts d'acord amb els criteris temàtic, de jerarquia normativa i cronològic.

En cada un dels cinc apartats que integren l'informe organitzats segons la matèria (territori i urbanisme, habitatge i rehabilitació, mesures hipotecaries, mesures econòmiques, financeres i tributàries i altra normativa d'interès local) s'hi relacionen les disposicions normatives, els projectes legislatius, les notes de premsa oficials i, si s'escau, la jurisprudència destacada en la matèria.

La metodologia de cerca és la següent:

- Disposicions normatives d'àmbit estatal i autonòmic català:

Butlletí Oficial de l'Estat (BOE): [http://www.boe.es/diario\\_boe/](http://www.boe.es/diario_boe/)

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC): <https://dogc.gencat.cat/ca/>

Cercador de Diaris Oficials (CIDO): <http://www.diba.cat/cido/>

- Projectes legislatius en tràmit parlamentari i puntualment avantprojectes i proposicions de llei:

Congrés de Diputats:

<http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/Congreso/Publicaciones>

Parlament de Catalunya:

<https://www.parlament.cat/web/activitat-parlamentaria/index.html>

CIDO - projectes legislatius: <http://www.diba.cat/cido/>.

- Jurisprudència:

Consell General del Poder Judicial: <http://www.poderjudicial.es/cgpi/>

Tribunal Constitucional: <http://www.tribunalconstitucional.es/>

Tribunal Suprem: [http://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder\\_Judicial/Tribunal\\_Supremo](http://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder_Judicial/Tribunal_Supremo)

I a través de cercadors de bases de dades jurídiques privades com WESTLAW:

<http://www.westlaw.es/> o LA LEY: <http://www.laley.es/>

- Altres pàgines web consultades són:

Ministeri de Foment:

<https://www.fomento.gob.es/> i <https://www.fomento.gob.es/vivienda>

Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya

<http://territori.gencat.cat/ca/inici/>

Agència de l'Habitatge de Catalunya:

<http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

Sala de Premsa de la Generalitat de Catalunya:

<https://govern.cat/salaprensa/>

Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona:

<https://www.diba.cat/web/hua/presentacio>

Federació de Municipis de Catalunya: <http://www.fmc.cat/>

Associació Catalana de Municipis: <http://www.acm.cat/>

Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona (novetats jurídiques): <http://www.icab.cat/>





**Diputació  
Barcelona**

**Àrea de Territori  
i Sostenibilitat**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

**Oficina d'Habitatge**

Comte d'Urgell, 187, 2n pis · Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 932 · Fax 934 022 891

[www.diba.cat](http://www.diba.cat)