

## Acuerdo sobre expropiaciones de viviendas vacías en Cataluña

El 9 de mayo de 2023 el Govern de la Generalitat de Catalunya ha aprobado el Acuerdo por el que se delimita un primer perímetro de actuación sobre las viviendas vacías que comporten el incumplimiento de la función social de la propiedad, integrado por 14 municipios. Con este Acuerdo, el Govern pretende iniciar en esas localidades el proceso para la expropiación de viviendas vacías propiedad de grandes tenedores para su destino a alquiler social.

1. La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña (“**Ley de Vivienda de Cataluña**”), declara que el derecho de propiedad debe cumplir su **función social** y determina en qué casos esta se considera vulnerada, así como las consecuencias aparejadas a su incumplimiento. Uno de los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad que contiene la Ley 18/2007 se corresponde con la tenencia de viviendas vacías o “en situación de utilización anómala” por parte de los denominados “grandes tenedores de vivienda”<sup>1</sup>.

La Ley 18/2007 establece que una vivienda se encuentra vacía o en situación de utilización anómala cuando permanezca desocupada de forma permanente e injustificada durante un periodo superior a dos años. La declaración de una vivienda en situación de utilización anómala debe llevarse a cabo en el seno de un procedimiento administrativo contradictorio con audiencia del propietario.

La declaración de una vivienda en situación de utilización anómala es inscrita en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante de Cataluña (el “**Registro**”).

2. La Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial (“**Ley 4/2016**”), anuda al incumplimiento de la función social de la propiedad determinadas consecuencias, entre las que se encuentra su posible **expropiación forzosa**.

---

<sup>1</sup> Son grandes tenedores de vivienda (i) las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos –incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria– y, (ii) con algunas excepciones, las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio español. Debe tenerse en cuenta que el proyecto de Ley estatal por el derecho a la vivienda, actualmente en tramitación parlamentaria, define “gran tenedor” como la física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición puede ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

Para que una vivienda pueda ser objeto de expropiación forzosa de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2016, deben concurrir los siguientes requisitos:

- Que **las viviendas estén situadas** en las denominadas “áreas de demanda residencial fuerte y acreditada” contenidas en el “Plan territorial sectorial de vivienda”<sup>2</sup> o **en los municipios que el Govern de la Generalitat de Catalunya declare por Decreto**, atendiendo a la demanda de las necesidades de vivienda y el parque de viviendas vacías existente en el ámbito territorial correspondiente.
- Que **las viviendas estén inscritas o sean susceptibles de ser inscritas en el Registro**, o pertenezcan a personas jurídicas que las hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro<sup>3</sup>.

Adicionalmente, deben concurrir los **requisitos** establecidos en los arts. 72 y ss. la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (la “LEF”), en relación con el procedimiento expropiatorio especial por incumplimiento de la función social de la propiedad.

**3.** El Acuerdo del Govern de la Generalitat de Catalunya de 9 de mayo de 2023 (el “**Acuerdo**”) delimita un **perímetro de 14 municipios en el que se prevé poder expropiar viviendas vacías** en aplicación de lo dispuesto en la Ley 4/2016. Los municipios incluidos en ese perímetro son Cornellà de Llobregat, Figueres, Lloret de Mar, Mataró, Mollet del Vallès, Reus, Roda de Berà, Rubí, Salt, Tarragona, Valls, Vic, Viladecans y Vilanova i la Geltrú. El Acuerdo **afecta a los grandes tenedores** de viviendas.

En aplicación del Acuerdo, el Govern de la Generalitat de Catalunya requerirá a los grandes tenedores de viviendas en situación de utilización anómala ubicadas en las referidas localizaciones a fin de que sean ocupadas legalmente para constituir residencia de personas, con la advertencia de que, desatendido el requerimiento, pueda declararse el incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.

La Ley 4/2016 establece expresamente que, atendiendo a la necesidad urgente a satisfacer, la resolución de inicio del expediente de expropiación forzosa llevará **implícita la declaración de urgente ocupación** a los efectos de aplicar el procedimiento de urgencia. La utilización del procedimiento expropiatorio urgente supondrá que **la ocupación del bien precederá a la determinación del justiprecio**.

---

<sup>2</sup> Para la determinación de las “áreas de demanda residencial fuerte y acreditada” se tienen en cuenta los siguientes parámetros: la proporción de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas y los precios de los alquileres en la zona. En ausencia del mencionado Plan, los municipios que tienen esta consideración son los 234 que se listan en el anexo de la Ley 4/2016.

<sup>3</sup> Deben inscribirse en el Registro (i) cualquier vivienda adquirida en un proceso de ejecución hipotecaria, mediante compensación o en pago de deuda con garantía hipotecaria que se encuentre desocupada, con independencia de la naturaleza de la persona que adquiere (física o jurídica); y (ii) las viviendas adquiridas por personas jurídicas por otros títulos declaradas en situación de utilización anómala.

**ABOGADOS DE CONTACTO**



**Mariano Magide Herrero**

**Socio**

+34 91 586 0138

mariano.magide@uria.com

---



**Iván Abad Lloria**

**Socio**

+34 91 586 4520

ivan.abad@uria.com

---



**Carlos Lora González**

**Asociado Principal**

+34 91 586 0706

carlos.lora@uria.com

---