



## **Instrucció 2/2021 relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial**

I. La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica va introduir modificacions a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge que afectaven a la regulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (en endavant, RSHPO) i al procediment d'adjudicació.

Aquestes modificacions obligaven a modificar o substituir el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial per tal d'adaptar-lo a la nova regulació legal. Mentre no s'adaptés el Decret 106/2009, de 19 de maig, les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, eren d'aplicació directa i, en aquest context es va dictar la Instrucció 2/2012 sobre els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

L'aplicació de la normativa indicada ha evidenciat la necessitat de fer determinades adaptacions per tal de coordinar l'aplicació dels diversos textos legals que regulen els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.

II. L'article 85 de la Llei 18/2007, de 29 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a l'obligació de sotmetre els actes i els contractes a visat públic, preveu expressament que "són nul·les les transmissions i les cessions d'ús d'habitatges amb protecció oficial per qualsevol títol sense haver obtingut el visat preceptiu. En cas de nul·litat, l'Administració ha d'exercir l'acció de rescissió".

III. El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ha regulat l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada en règim de lloguer en funció de l'existència d'ajuts públics a la promoció, de la seva destinació al règim de lloguer o de la qualificació del sòl.

L'esmentat Decret preveu que sempre que concorrin les dues primeres circumstàncies, l'adjudicació s'ha de fer per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el RSHPO, de manera que en els procediments d'adjudicació d'habitatges en arrendament de promocions privades que hagin percebut ajuts públics, les primeres i posteriors adjudicacions s'han de dur a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el RSHPO. Per una altra banda, si es tracta de promocions privades sense ajuts públics, el promotor gestionarà el procediment a partir de la llista proporcionada per l'Administració d'acord amb el procediment que s'estableixi per reglament. En cas que es produeixin vacants o renúncies, l'adjudicació posterior dels habitatges afectats a altres sol·licitants s'ha d'efectuar d'acord amb l'article 103 de la Llei 18/2007, de 29 de desembre, del dret a l'habitatge.

D'acord amb tot l'exposat, de conformitat amb l'article 6 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i a proposta de la Direcció de Promoció de l'Habitatge, es dicta la següent instrucció, relativa als procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial:

1.- El procediment a seguir per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial en règim de **venda** en primeres adjudicacions és el següent:

1.1.- Els promotors, amb caràcter previ a l'inici del procediment, han de comunicar al RSHPO les condicions específiques de la promoció, amb els efectes previstos a l'article 89 de la Llei 18/2007, de 29 de desembre, pel que fa a la possibilitat que la Administració exerceixi el dret d'opció.

Així mateix, el promotor haurà de comunicar quin és el procediment específic que emprarà per acreditar documentalment que es dona compliment al sistema de selecció que s'estableixi a l'anunci, als efectes que el RSHPO validi aquest procediment d'acreditació abans de la publicació del corresponent anunci a la seu virtual del RSHPO.

1.2.- L'Agència, una vegada hagi rebut la comunicació del promotor, publicarà en el termini màxim de 7 dies, una alerta a la seu virtual del RSHPO on informará del proper inici del procediment d'adjudicació, el qual s'iniciarà a partir de la finalització del termini de 60 dies naturals des de la publicació de l'alerta.

Durant aquest termini, es comunicarà a l'Ajuntament el proper inici del procediment d'adjudicació als efectes que es pronunciïn sobre l'exercici del dret d'opció i retracte regulats a la Llei 18/2007, de 29 de desembre.

Així mateix, s'enviarà un avís a les persones inscrites al RSHPO que hagin sol·licitat el règim de compra en aquell municipi i es gestionarà la inscripció al RSHPO de les persones interessades en participar-hi en el procediment d'adjudicació.

El promotor, podrà dins del període dels 60 dies, publicitar l'alerta de l'Agència als efectes que els ciutadans s'inscriguin al RSHPO abans de la publicació de l'anunci, moment en el qual s'iniciarà el procediment d'adjudicació.

1.3.- Els promotors gestionen el procés d'adjudicació i han de donar-li publicitat mitjançant un anunci que s'ha de publicar a la seu virtual del RSHPO. El procediment s'entendrà iniciat al dia següent de la publicació de l'anunci a l'esmentada seu virtual.

Contingut mínim de l'anunci que es farà públic al web del RSHPO:

- a) Nom del promotor.
- b) Emplaçament dels habitatges.
- c) Número de qualificació provisional
- d) Nombre d'habitatges totals de la promoció.
- e) Relació d'habitatges pels quals s'obre el procediment d'adjudicació, amb indicació del seu règim de protecció i de la superfície útil.



- f) Àmbit geogràfic del qual s'admeten sol·licituds.
- g) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques.
- h) Les següents condicions generals relatives al règim econòmic i al finançament:
- Fer constar que la persona sol·licitant ha d'estar inscrita al RSHPO, amb anterioritat a la data de la publicació de l'anunci en la seu del RSHPO.
  - Informació de com es pot participar en el sistema de selecció. És a dir, la manera d'inscriure's per optar a ser adjudicatari de la promoció concreta que s'està oferint (oficina de vendes, pagina web, formulari,...).
  - Preu de venda dels habitatges, condicions i calendari de pagaments.
  - Informació de l'existència o no de préstec protegit per part del promotor, en el qual es podia subrogar el comprador, o si haurà de ser un préstec directe a l'adjudicatari.
  - Informació de quin sistema de selecció d'adjudicatari i d'assignació dels habitatges s'utilitzarà que, per als habitatges inclosos en el contingent general, s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat. Pel que fa als habitatges inclosos en els contingents especials de reserva, s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.
- El promotor, com a responsable de la gestió del procediment d'adjudicació, haurà acreditar el resultat del sistema de selecció establert a l'anunci, deixant a l'expedient constància documental del sistema de comunicació emprat i de les renunciacions presentades pels possibles adjudicatari dels habitatges. Així mateix, l'Agència podrà requerir al promotor d'altres mecanismes fefaents seguits per haver donat compliment al sistema de selecció previst.
- Qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.
- i) Especificació del tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge:
- Propietat a través de venda
  - Transmissió dret real de superfície
  - Venda a carta de gracia

1.4.- L'adjudicació s'ha de fer en les condicions i requeriments que s'han publicat a l'anunci.

Els promotors no poden rebre quantitats a compte ni subscriure contractes de reserva amb anterioritat de la publicació de l'anunci del procediment d'adjudicació al web del RSHPO. L'incompliment comportarà la incoació d'un procediment de declaració de nul·litat de l'adjudicació i conseqüentment de tots els contractes subscrits que no s'hagin ajustat al procediment d'adjudicació legalment establert, sense perjudici de les sancions que corresponguin d'acord amb el que s'estableix a la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

1.5.- El promotor ha de presentar els contractes a visar davant els serveis competents de l'Agència als efectes que es pugui verificar la legalitat del contracte, els preus de venda i les condicions dels adquirents.

Les dades dels contractes signats, un cop visats, es comuniquen internament al RSHPO, a fi que pugui tenir constància dels adquirents i donar-los de baixa com a demandants d'habitatge protegit.

1.6.- El promotor dels habitatges haurà d'acreditar davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb caràcter previ al visat dels contractes, i com a requisit per a la seva tramitació, que s'ha donat compliment al sistema de selecció establert a l'anunci publicat al RSHPO, acreditant fefaentment el sistema de comunicació emprat i les renunciacions presentades pels possibles adjudicataris dels habitatges.

La manca d'acreditació o l'incompliment del sistema d'adjudicació establert pot donar lloc, a més de les sancions previstes a la Llei, a la declaració de nul·litat dels contractes subscrits.

2.- Pel que fa a les adjudicacions en **règim de lloguer**, per a les primeres i posteriors adjudicacions, tant si es tracta de promocions privades amb ajuts públics com si és sense ajuts però sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció oficial, s'han de dur a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el RSHPO. En el moment de fer la petició de la llista corresponent, el promotor haurà de comunicar el número de qualificació provisional.

En el cas que al RSHPO no hagin persones suficients per cobrir l'oferta, el promotor podrà adjudicar els habitatges d'acord amb l'article 103 de la Llei 18/2007, de 29 de desembre.

Tanmateix, si es produeixin vacants o renunciacions en habitatges promoguts, sense ajuts, sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública, l'adjudicació s'efectuarà també d'acord amb l'article 103 Llei 18/2007, de 29 de desembre.

Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya