



Compareixença de les Cambres al Congrés dels Diputats contra les ocupacions d'habitatges

Les Cambres defensen la reforma de la Llei d'Enjudiciament Civil

Després de constatar la creixent alarma social creada per la continuada extensió de l'ocupació d'habitatges, que en alguns casos ja no té a veure amb les necessitats de famílies afectades per la greu crisi econòmica dels darrers anys, el Consell de Cambres de Catalunya, representat pel president de la Cambra de Manresa Pere Ribera va compareixer davant la Comissió de

Justícia del Congrés dels Diputats a petició de Lourdes Ciuró, diputada del PdCAT, donant suport a la proposició de llei presentada, la tramitació de la qual es va aprovar el passat 14 de març.

La proposta persegueix modificar la Llei 1/2000 de 7 de gener d'Enjudiciament Civil, per permetre als jutjats ordenar el **desallotjament** immediat de l'habitatge **ocupat en certes circumstàncies**, i posar fi, d'aquesta manera, a la situació actual, extremadament garantista, que comporta

costosos i llargs procediments judicials, situació que afecta tant operadors públics -Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i empreses municipals d'habitatge- com societats privades i propietaris particulars.

Tal com es recull a la Revista de la Cambra de juny 2017, un estudi de l'Institut Cerdà estima en 87.500 les famílies que viuen en habitatges ocupats. També estima que entre el 5 i el 20% dels habitatges de promoció pública estan ocupats il·legalment i no poden complir la seva funció social.

Plusvàlua municipal. Efectes de la sentència del Tribunal Constitucional

El passat 11 de maig el Tribunal Constitucional va establir jurisprudència en decidir que **aquest impost vulnera el principi constitucional de capacitat econòmica (art. 31)** en els casos en què un propietari transmet, per venda, donació o herència un bé immoble amb pèrdues.

Cal recordar que, segons la Llei d'Hisendes Locals l'impost es meritava merament per la transmissió de l'immoble, i que la quota a pagar es determinava en base al **valor cadastral vigent del sòl** i el nombre d'anys transcorreguts de l'anterior transmissió, per la qual cosa la base de càlcul

mai depenia de la plusvàlua real i en la pràctica es pagava sempre.

La sentència comporta que:

- **L'impost no és aplicable a les transmissions amb pèrdues** a partir de l'11 de maig de 2017.
- Aquells **contribuents** que van transmetre amb pèrdues, d'acord amb la Llei Tributària **poden reclamar la devolució** si el pagament s'ha fet efectiu **en els últims quatre anys**.

La reclamació ha de dirigir-se a l'ajuntament que hagi recaptat l'impost i en cas de no obtenir resposta en el termini de sis mesos, s'ha d'interposar recurs econòmic administratiu.

Davant d'aquesta situació la **Confederación de Cámaras de la Propiedad Urbana ha demanat la revisió en profunditat d'aquest impost** per patir greus defectes en la determinació de la base imposable, en aplicar-se una forma de càlcul a partir del valor cadastral del sòl que res té a veure amb l'increment real del valor dels terrenys des de l'anterior transmissió.

El Tribunal anul·la els articles que fan referència al sistema de càlcul de l'impost, la qual cosa, segons algunes interpretacions també podria qüestionar la liquidació d'aquest impost en les transmissions amb increment de valor.

Pot ampliar les informacions contingudes en aquesta publicació consultant la nostra web www.cpubcn.com, a través del correu info@cpubcn.com o trucant al **93 295 49 00**.

Ajuts a la rehabilitació 2017

Com cada any, a partir de l'aprovació dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya, l'Agència Catalana d'Habitatge, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el de l'Àrea Metropolitana, obren el termini de sol·licituds per a la **concessió d'ajuts** per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i per a obres de **millora a l'accessibilitat**.

Les condicions per accedir als ajuts afavoreixen la rehabilitació integral i energètica dels edificis, amb una àmplia i variada casuística, que és impossible de resumir breument.

Els **interessats**, tant particulars com comunitats, poden adreçar-se a l'**Oficina Tècnica de la Cambra** (Tel. 93 295 49 04) on, en cada cas els informaran sobre si poden **accedir als ajuts i la seva tramitació**.

Clàusules sòl. Reclamació

El 20 de gener de 2017 va entrar en vigor el Reial decret llei 1/2017, de mesures urgents de protecció de consumidors en matèria de clàusules sòl. Aquest decret pretenia facilitar les **reclamacions** extrajudicials de les **quantitats indegudament pagades** pels consumidors per aquests tipus de clàusules, evitant d'aquesta manera un allau de procediments judicials.

S'entendrà que el procediment extrajudicial ha conclòs si, transcorregut el termini de tres mesos l'entitat bancària no ha posat a disposició del consumidor de manera efectiva la quantitat oferta.

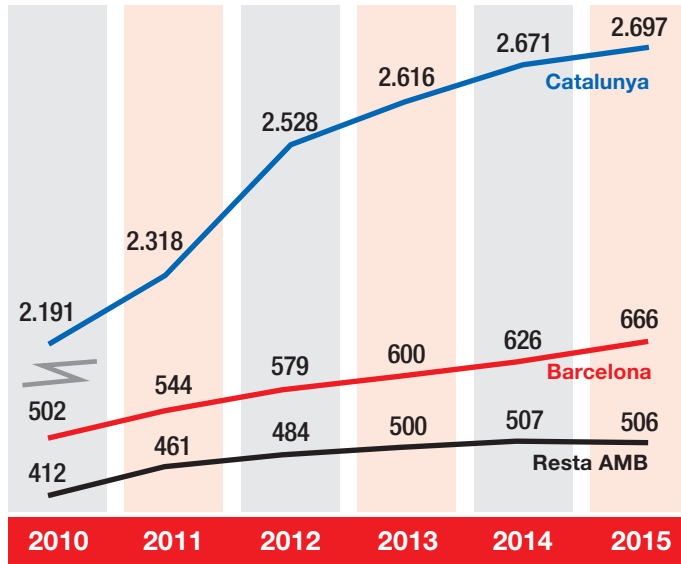
En tot cas, **es recomana als afectats** que no hagin sol·licitat la seva reclamació amb l'entitat financera, i si la quantitat a reclamar és important, que **presentin una demanda per via judicial**.

A tals efectes, l'Administració de Justícia ha creat **jutjats especialitzats en aquesta problemàtica** a les principals ciutats.

Creix la recaptació municipal pels impostos de l'IBI i de la plusvàlua

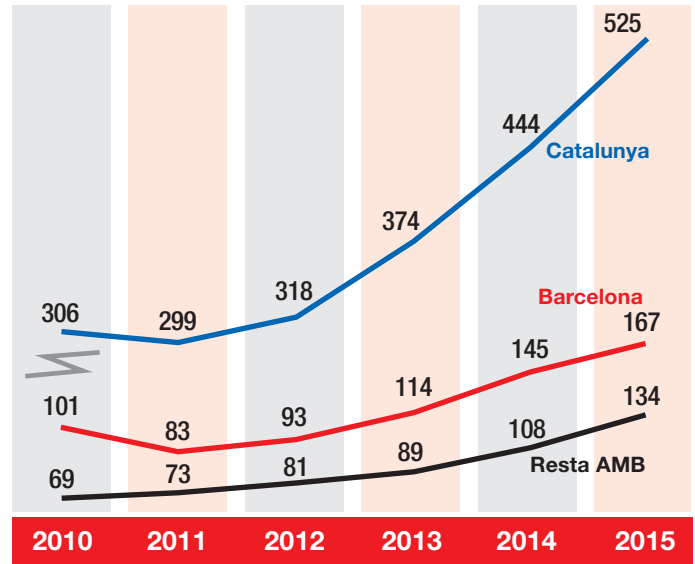
Recaptació de l'IBI 2010-2015

En milions €



Recaptació de la plusvàlua, impost sobre l'increment de valors terrenys, 2010-2015

En milions €



Increment de la recaptació per impost sobre béns immobles (IBI) 2010-2015

En milions €

	2010	2015	Increment
Ajuntament de Barcelona	502,7	665,5	32,4%
Rest a Àrea Metropolitana	412,9	505,2	22,3%
Total municipis de Catalunya	2.191,4	2.697,7	23,1%

Increment de la recaptació per impost de la plusvàlua, valor del terreny, 2010-2015

En milions €

	2010	2015	Increment
Ajuntament de Barcelona	101,5	169,7	67,2%
Rest a Àrea Metropolitana	68,6	133,9	95,2%
Total municipis de Catalunya	306,6	525,2	71,3%

Nous valors cadastrals a la ciutat de Barcelona

Comunicació nous valors cadastrals

La Gerència Regional del Cadastre de Catalunya va aprovar definitivament el passat mes de juny la Ponència de revisió i assignació de nous valors cadastrals a tots els immobles de la ciutat de Barcelona.

Des de primers de juliol la Gerència Regional del Cadastre està enviant comunicacions on informa dels nous valors cadastrals. Es comunica als propietaris: el nombre d'immobles en els quals figura com a titular, el valor sumat de tots ells en el cadastre de 2017 i el valor resultant de la revisió que serà d'aplicació a partir de l'1 de gener de 2018.

Es pot accedir al valor individualitzat de cadascun dels immobles a través de la **Sede Electrónica del Catastro**, mitjançant una clau. En cas d'accedir informàticament al nou valor cadastral i a la informació utilitzada per a la seva determinació, s'entendrà notificat a la data d'accés i es disposarà d'un mes per a la presentació de recurs.

Si no s'hi accedeix, el Cadastre procedirà a la notificació formal per correu amb justificant de recepció a les persones físiques i de forma telemàtica a les persones jurídiques, entre l'1 de setembre i el 17 de novembre de 2017.

Si en les comunicacions esmentades s'observa un **increment important** del nou valor cadastral respecte al vigent el 2017, es recomana esperar la notificació formal del cadastre, amb la finalitat que pugui ser analitzada pels **serveis tècnics i jurídics de la Cambra** i valorar la possibilitat de recórrer amb certes probabilitats d'èxit el nou

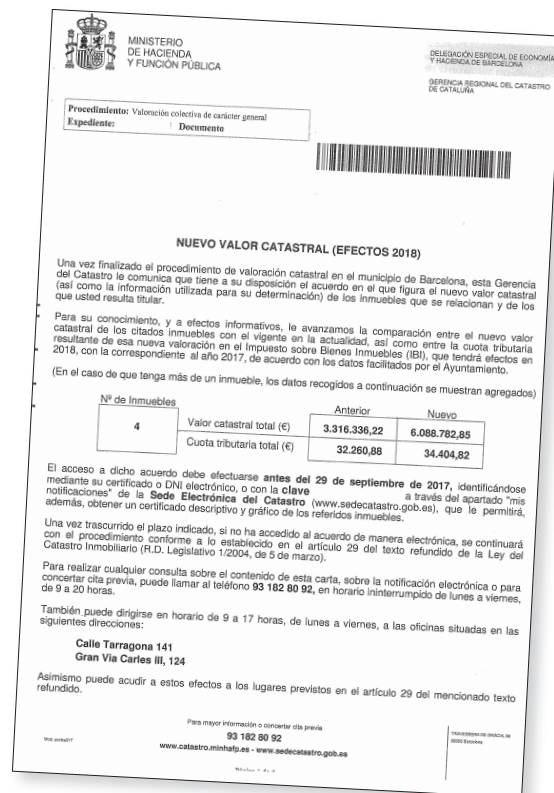
valor cadastral. Es recorda que el **termini per interposar recurs de reposició o reclamació econòmica administrativa és d'un mes des de la data de recepció de la notificació** amb justificant de recepció.

Transcendència de la revisió cadastral

Es fa avinent que el **valor cadastral** dels immobles té una **gran transcendència econòmica al servir per determinar les taxes imposables d'una gran part de les figures impositives que graven la propietat:**

- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (Plusvàlua municipal)
- Impost sobre successions i donacions
- Impost sobre activitats econòmiques (IAE)
- Impost sobre patrimoni
- Impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) en l'atribució de les rendes del capital immobiliari.
- Impost sobre transmissions patrimonials (ITP) a efectes de comprovació de valors.

En la notificació de la Direcció Regional del Cadastre, a més dels nous valors cadastrals, s'informa de la seva repercussió en l'IBI de l'any 2018 segons informació facilitada per l'Ajuntament de Barcelona. Aquesta informació pot induir a error ja que a pesar de registrar-se importants increments dels valors cadastrals, l'IBI del 2018 és



Exemple de comunicació on s'informa dels nous valors cadastrals

pràcticament idèntic al del 2017. Això es dona perquè segons les ordenances tributàries de l'Ajuntament de Barcelona, s'aplica una bonificació en la base imposable de l'IBI que comporta una **aplicació dels nous valors cadastrals en deu anys**. És cert que, en una gran majoria de casos, la revisió cadastral no suposa increment de l'IBI per al 2018, però també és cert que **del 2019 fins al 2027, s'anirà incrementant cada any, fins la plena aplicació del nou valor cadastral a la fi del període**.

Segons l'Ajuntament de Barcelona l'aplicació de la nova ponència de valors cadastrals comporta un **increment global del valor dels 1.1 milions d'immobles de la ciutat de Barcelona del 19%** respecte dels valors cadastrals de 2017.

L'increment presenta grans diferències d'unes zones a altres i segons els diferents usos.

Recurs de la Cambra contra la Ponència

En els terminis reglamentaris, la Cambra ha interposat reclamació econòmica administrativa davant el Tribunal Econòmic Administratiu Central contra la Ponència de Valors total dels béns immobles urbans del municipi de Barcelona.

La decisió ha estat motivada per defectes formals de la tramitació, que comporten una situació d'indefensió dels contribuents. També per qüestions tècniques de la revisió, que es creu que vulneren els principis d'equitat horitzontal i vertical que ha de complir la reforma i en la insuficiència de preceptiu estudi de mercat quant a certs usos i zones.

Increment segons usos

Residencial	23,9%
Oficines	5,3%
Usos turístics	46,8%
Comercials	17,5%
Edificis singulars	55,0%
Aparcament	-9,9%

L'1 de gener de 2018 entrarà en vigor el Llibre VI del Codi civil de Catalunya que regula les obligacions i els contractes

La Llei del llibre sisè, completa la regulació catalana del dret civil recollint les normes en relació amb l'àmbit privat de les persones físiques i jurídiques, establertes en sis llibres diferents. Entre els aspectes destacats del llibre sisè, s'hi compten la incorporació en els contractes de directives europees per a la protecció dels consumidors; de contractes habituals de l'àmbit privat, però que no estaven específicament previstos per cap norma, i d'avenços significatius en matèria d'habitatge. La Llei aprovada pel Parlament també suposa un pas endavant per a l'estalvi de temps i diners amb la reducció de la judicialització a aquells casos en què sigui imprescindible. La Llei del llibre sisè entrarà en vigor a partir de l'1 de gener del 2018.

Avenços en matèria d'habitatge

El llibre sisè regula tots els contractes, entre els quals destaquen el de permuta i el de compravenda. Inclou actes tan importants com l'adquisició d'un habitatge amb un augment sig-

nificatiu de la protecció del consumidor en aquesta matèria.

La Llei estableix que el comprador d'un habitatge podrà fer-se enrere i recuperar les arres si una entitat de crèdit li denega el finançament necessari per a l'execució de l'operació, cosa que evitarà el volum actual de demandes per aquesta casuística. En relació amb les persones que ja són titulars d'hipoteques, la Llei estableix obligacions per protegir-les dels fons d'inversió que puguin comprar paquets de crèdits. El llibre sisè també preveu el contracte de masoveria urbana, que consisteix a llogar espais a canvi d'arreglar-los i de tenir-ne cura. Així mateix en matèria d'habitatge, incorpora la nova regulació de la institució de la condició resolutòria com a alternativa a la hipoteca, que consisteix en el finançament de la compra per part del venedor i que estalvia la intervenció de les entitats financeres.

Noves realitats socials

Per donar resposta a noves realitats socials, sovint vinculades a la gent

gran, el llibre sisè regula el violari (pensió vitalícia) i el contracte d'aliments, pel qual una de les parts s'obliga a prestar allotjament, manutenció, assistència i cura a una persona durant la seva vida, a canvi de la transmissió d'un capital, en béns o drets.

Reducció de les judicialitzacions innecessàries

La Llei també preveu la desjudicialització de diversos supòsits, per estalviar temps i diners als ciutadans. Per exemple, estalvia la necessària intervenció d'un jutge en casos d'interrogatio in iure; és a dir, quan un dels hereus no accepta ni rebutja una herència, cosa que paralitza l'acceptació per part de la resta. El Codi civil estableix que la intervenció d'un notari serà suficient per desencallar-ho.

Recurs davant el TC

En aquests moments diversos articles del Llibre VI estan recorreguts davant el Tribunal Constitucional per acord del Consell de Ministres del passat 19 de maig.

Taxa de l'Ajuntament de Barcelona sobre pisos buits

La Cambra va presentar el passat any 2016 recurs contenciós administratiu sol·licitant l'anul·lació de la taxa sobre pisos buits aprovada per l'Ajuntament de Barcelona. També varen recórrer l'APCE i l'Asociación Española de la Banca. El passat 11 de juliol el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va resoldre el recurs presentat per l'esmentada associació bancària, anul·lant la taxa.

Cal esperar que els dos altres recursos, entre ells el de la Cambra, es resolguin en el mateix sentit.

El Consell General de Cambres de la Propietat amb el president Puigdemont

El passat 4 de juliol una representació formada per presidents de les Cambres de la Propietat de Catalunya es reuní amb el president de la Generalitat Carles Puigdemont i la consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, Meritxell Borràs, per tal de tractar diversos temes que afecten directament els propietaris de finques urbanes, destacant entre ells: la problemàtica actual sobre arrendaments urbans i les ocupacions il·legals d'habitatges, que es considera que poden afectar negativament en l'oferta futura d'allotjament.



cpubcn.com

Prefereix rebre l'informa en versió digital?
Faciliti'ns el seu nom i correu electrònic a info@cpubcn.com

Queda prohibida la reproducció total o parcial del contingut d'aquest informatiu sense autorització expressa.



Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona