



## **ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS**

### **PREÀMBUL**

Tal com declarava el preàmbul de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha de considerar el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. L'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi el dret a accedir a un habitatge de les persones que no disposen dels recursos suficients. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat Tercer Sector, cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge.

La Llei 18/2007 estableix també els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat, recollida a l'article 33 de la Constitució espanyola, que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació de drets fonamentals i del context social i urbà. Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures clàssiques de l'acció administrativa sancionadora. La Llei opta també per introduir l'acció pública en matèria d'habitatge, per a fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

Arran de la proposta de resolució aprovada per unanimitat al Ple de 16 de febrer de 2014, en la que, entre altres coses i recolzant-se en la Llei 18/2007, es demanava endegar mesures per sancionar les entitats financeres i altres grans empreses que tenen habitatges permanentment desocupats, amb la finalitat d'incentivar la seva posada al mercat i ajudar a donar solucions a la necessitat d'habitatges de lloguer a preu social, es van endegar accions per donar-hi resposta que ara es complementen en aquesta ordenança.

Com a resposta immediata a la resolució, la Comissió Municipal d'Habitatge va aprovar les Línies Estratègiques per a l'habitatge 2015-2016 que havien de marcar les polítiques municipals sobre l'habitatge, es potenciaren les negociacions amb les entitats bancàries per a la cessió per a lloguer social dels seus habitatges desocupats i s'iniciaren els estudis per quantificar el nombre d'habitatges buits al municipi, però el coneixement de la preparació de nova legislació sobre el tema, per part de la Generalitat, aconsellava esperar a la seva publicació per decidir com actuar amb seguretat.

En aquests dos anys transcorreguts han estat aprovades una sèrie de lleis sobre l'habitatge, algunes recorregudes parcialment pel govern central, que junt amb l'esmentada Llei 18/2007, han acabat de definir el marc en el que es mou la resolució aprovada i que ja ens permet definir com actuar mitjançant aquesta ordenança i el programa d'inspeccions que proposa:

- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment el deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Llei 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.
- Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits

Les polítiques municipals sobre l'habitatge, recollides en les Línies Estratègiques aprovades, especifica, en l'Eix 1 la voluntat d'incidir de forma clara en la funció social d'aquest en les situacions en que no es compleix: Facilitar l'accés a l'habitatge o prevenir-ne la seva pèrdua.

Des de l'Ajuntament, i arran de la intervenció dels diferents serveis municipals, s'han constatat una sèrie de circumstàncies derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatge buit que motiven i justifiquen, entre altres accions, aquesta ordenança:

- Famílies vulnerables socioeconòmicament amb necessitat residencial digna
- Famílies que han patit llançament del seu habitatge principal
- Demanda exclosa de famílies que, tot i tenir ingressos, no s'adeqüen a la seva renda disponible.
- Ús anòmal o indegut que es dona en els habitatges buits.
- Problemes de convivència derivats de les ocupacions en habitatges buits.
- Problemes sociocomunitaris en la gestió de les comunitats de propietaris amb habitatges buits.
- Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.

L'ordenança s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i concreta el que es fa en cada fase que estableix la normativa fixant uns criteris per el programa d'inspeccions que regirà l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit en funció de la demanda existent. Cal tenir present que el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al seu annex, recull el municipi de Mataró com una de les àrees de demanda residencial forta i acreditada.



S'estructura en un títol preliminar, tres títols més, dues disposicions finals i un annex:

- El títol preliminar estableix disposicions generals: defineix l'objecte i la finalitat de l'ordenança, així com alguns dels conceptes a tenir en compte en la seva aplicació.
- El títol primer s'ocupa de les actuacions prèvies, les fases de detecció i comprovació que regula la Llei del dret a l'habitatge, que són aquelles en que l'Ajuntament de Mataró té coneixement d'indicis que un habitatge està buit i realitza comprovacions. També fa referència al programa d'inspecció d'habitatges buits que fixarà els criteris de les inspeccions.
- El títol segon regula el procediment per a la declaració d'ús anòmal de l'habitatge com a habitatge buit per tractar-se d'un habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, des de la seva incoació fins a la imposició de multes coercitives.
- El títol tercer regula el supòsit d'habitatges que es detecten com a buits per un termini de temps inferior a 2 anys.
- Seguidament la disposició final primer fixa l'entrada en vigor de l'ordenança i la disposició final segona fixa que la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança sense necessitat de reforma expressa.
- Per últim, s'acompanya com a annex el model d'acta que aixecarà l'inspector que tingui atribuïdes les tasques d'inspecció d'habitatges buits.

## **TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS**

### Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal de l'habitatge en cas d'habitatge buits. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú o de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques en el moment de la seva entrada en vigor, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Pla per al dret a l'habitatge, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, la Llei 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, 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 i la normativa vigent de règim local.

## Article 2. Finalitat

La finalitat de l'ordenança es detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat per part de la propietat o titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

## Article 3. Concepte d'habitatge buit

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

## Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment per un termini de més de dos anys

Són causes justificades de desocupació permanent, a aquests efectes:

1. El trasllat per raons laborals.
2. El canvi de domicili per una situació de dependència.
3. El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
4. Reserva per a fills en edat d'emancipació.
5. Estar posada en el mercat de forma efectiva.

## Article 5. Subjecte de l'obligació

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

# **TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES**

## Article 6. Programa d'inspeccions d'habitatges buits

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatges que hi hagi a la ciutat, caldrà elaborar un programa d'inspecció d'habitatges buits. L'aprovarà el regidor/a competent i se'n donarà compte al Ple Municipal. Aquest programa establirà les àrees on es realitzaran les inspeccions i s'incoaran els expedients.

Inicialment, el programa haurà de preveure la inspecció d'habitatges en els barris on s'han establert els Programes de suport a les comunitats de veïns i prioritzarà les comunitats amb problemes de convivència a causa de la desocupació d'habitatges. Aquests problemes de convivència s'hauran d'acreditar mitjançant informe del personal d'aquests Programes.

Els criteris que regiran el programa d'inspeccions d'habitatges, a part dels que s'han exposat, seran:



1. Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
2. Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
3. Edificis amb problemes de convivència.
4. Edificis de comunitats de propietaris amb residents majoritàriament grans i/o en situació d'especial vulnerabilitat.

El programa d'inspecció tindrà vigència anual i es renovarà automàticament si no es proposen canvis.

#### Article 7. Detecció

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Mataró té coneixement d'indicis que un habitatge està buit.

En la detecció de la desocupació es tindran en compte especialment aquestes circumstàncies:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Un cop detectat un habitatge desocupat es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta d'un habitatge buit.

#### Article 8. Sol·licitud d'informació

Un cop detectada la utilització o situació anòmala, es comprovarà d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori a partir de:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b) Els consums anormals a les companyies subministradores.
- c) Les dades sobre la taxa de residus.

#### Article 9. Inspecció.

Un cop finalitzada la fase d'informació i comprovat que l'habitatge està desocupat, s'iniciarà la fase d'instrucció i es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, que tindrà condició

d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

L'inspector durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets, d'acord amb el model que s'inclou a l'Annex d'aquesta ordenança. A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

Sempre que sigui possible es requerirà la presència de la propietat per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge.

Altrament, en cas que sigui necessari per verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es podrà fer un seguiment d'inspecció en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent, amb suport de la policia local en cas de conflictivitat.

L'acta d'inspecció es completarà amb l'informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no.

## **TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT**

### Article 10. Incoació i instrucció.

En cas que l'informe emès conclouï que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, s'incoarà expedient per determinar si hi ha una desocupació permanent per un termini de més de dos anys sense causa justificada, en cas afirmatiu, declarar aquesta circumstància.

Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part o mitjançant l'acció pública regulada a la llei. Aquells habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits de la Generalitat que han liquidat el corresponent impost, pel fet d'haver estat declarats com a habitatges buits seran objecte d'obertura d'expedient.

Un cop oberts els expedients, es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne alguns de determinats.

La resolució de determinació de desocupació traslladarà a l'interessat l'informe emès per l'inspector municipal i donarà un termini d'audiència de 15 dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

El procediment s'instruirà amb la ratificació de l'informe d'inspecció i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per la persona interessada i admeses.



### Article 11. Resolució.

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dóna el supòsit de desocupació permanent sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el que estableix l'ordenança fiscal i es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives.

Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini que serà de 15 dies a un mes, segons estableix el requeriment, i caldrà que aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Es posarà a disposició de la propietat les mesures de foment municipals per a la seva ocupació.

### Article 12. Multes coercitives.

Un cop realitzat el requeriment sense que la persona interessada procedeixi a acreditar a l'expedient el seu compliment, es procedirà a la imposició de multes coercitives.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de la primera serà de 3.000€, el de la segona serà de 6.000€, i el de la tercera serà de 9.000€

## **TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ.**

### Article 13. Desocupació permanent per un termini de menys de dos anys.

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament informarà al propietari del temps que li consta que l'habitatge es buit i del termini des del qual es dóna aquesta circumstància. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini de més de dos anys.

Altrament també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

## **DISPOSICIONS FINALS**

### Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre, sempre que hagi transcorregut el termini establert a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

### Segona. Adaptació.

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.





## ANNEX

### ACTA D'INSPECCIÓ PER A LA VERIFICACIÓ D'HABITATGE BUIT

#### DADES

Propietat:

Adreça:

Dia de la inspecció:

Hora:

Persones presents:

#### CONSTRUCCIÓ

Tipus d'edifici:

Ús principal:

Estat de l'edifici:

#### INSPECCIÓ OCULAR EXTERIOR DE L'HABITATGE

Comprovació bústia:

Comprovació finestres:

Comprovació roba estesa

Comprovació porta d'accés a l'habitatge:

#### INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip de cuinar i conservació:

Disposa de cambra higiènica:

Indicis d'habitabilitat:

#### MANIFESTACIÓ DELS VEÍNS

#### OCUPACIÓ

Ocupat

Desocupat