EXP. 2025/000023290 - Concurs oposició 9 places Assessor/a Jurídic/a, subgrup A1

PROVA PRÀCTICA – AS - HABITATGE

Divendres 3 d'octubre de 2025

NORMES DE RESPOSTA

S'ha de respondre a la graella.

S'ha de fer servir bolígraf blau o negre.

No es pot fer servir tippex.

- **DURADA**: 1 hora
- **TIPUS:** Resolució tipus test
- **PUNTUACIÓ:** D'acord amb el punt 8.1.3 de les bases específiques, la prova és de caràcter eliminatori. La puntuació màxima seran 20 punts i la mínima per superar-la és de 10 punts..

Un cop finalitzi la prova podrà lliurar-la al/la i podrà sortir.

En Joan i la Caterina, després de demanar cita prèvia a través de l'aplicació municipal, es personen a les oficines d'habitatge de l'Ajuntament de Vila de Munt. Venen per tractar diversos assumptes i plantegen diversos dubtes, alguns dels quals sobrepassen els coneixements del personal d'atenció al públic.

Per aquest motiu, l'administratiu/va que els ha atès en primer lloc, demana l'assistència del/la lletrat/da del Servei per resoldre els dubtes jurídics que han plantejat.

En Joan i la Caterina estan inscrits al Registre municipal de sol·licitants d'HPO i volen apuntar-se al sorteig d'una promoció privada a la zona de Can Mercader de Vila de Munt, on es vendran diversos pisos amb garatge i traster. Fan les preguntes següents per decidir si els interessa o no inscriure's al sorteig:

1. **En general, el règim de protecció oficial, que comporta un preu màxim per sobre del qual el promotor no pot vendre, és aplicable a tots els elements que estan en venda (habitatge, garatge i traster)?**

   a) No, el règim de protecció oficial només és aplicable a l'habitatge. Els garatges i trasters són considerats elements no protegibles i poden ser venuts a preu de mercat lliure.
   b) No, el règim de protecció oficial només és aplicable a l'habitatge i es pot estendre excepcionalment al garatge, però no al traster el qual es considera element no protegible i pot ser venut a preu de mercat lliure.
   c) Sí, el règim de protecció oficial és aplicable a l'habitatge i pot estendre's a garatges i trasters que hi estiguin vinculats.
   d) Sí, el règim de protecció oficial és aplicable a l'habitatge i pot estendre's sempre a garatges i trasters.

En Joan i la Caterina comenten que tenen un fill que viu a Cantàbria i sovint hi passen llargues temporades continuades d'entre 4 i 6 mesos per estar amb ell i gaudir dels paisatges. També els agrada molt viatjar i els anys que no fan estades amb el fill fan rutes en autocaravana per Europa i Àfrica amb estades continuades fora del país de la mateixa durada (entre 4 i 6 mesos).

2. **Pregunten si això pot ser un impediment per gaudir d'un habitatge de protecció oficial i altres dubtes que tenen (tipus d'habitatges d'HPO, vigència de la qualificació, etc..).**

   a) Sí, perquè els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha una causa que ho justifiqui.
   b) Sí, perquè tot i que no hi ha la obligació de destinar l'habitatge a residència habitual, els propietaris han d'ocupar-lo com a mínim un Total de 9 mesos a l'any.

c) No hi ha impediment, sempre que estiguin empadronats a l'habitatge.
d) No hi ha cap impediment.

3. Les tipologies de qualificació d'habitatge de protecció oficial són:

a) Unitària o segregadada, en funció de si els annexos es qualifiquen independentment de l'habitatge.
b) Subjectiva o objectiva, en funció de si la valoració de les condicions per accedir a l'habitatge es centren en l'usuari o bé en l'immoble.
c) Genèrica o específica, en funció del tipus d'accés a l'habitatge de les persones usuàries.
d) Urbana o periurbana, en funció de la ubicació de l'habitatge dins del municipi.

4. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri quina de les circumstàncies següents?:

a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.
b) Que no hi hagi altres promocions d'habitatge de protecció oficial a un distància mínima de 500 metres des del perímetre de la parcel·la.
c) Que no hi hagi altres promocions d'habitatge de protecció oficial a un distància mínima de 250 metres des del perímetre de la parcel·la.
d) Que no hi hagi habitatge lliure suficient per atendre les necessitats d'habitatge dels joves que es volen emancipar.

En Joan i la Caterina han escoltat que el promotor de la promoció de Can Mercader duu a terme pràctiques dubtoses, com ara vendre l'habitatge d'HPO per sobre del preu màxim establert o vendre'l sense complir amb els requisits necessaris per fer-ho.

5. Quina conseqüència legal té transmetre un habitatge de protecció oficial per sobre del preu màxim normativament establert?

a) La clàusula que estableixi el preu superior al màxim que autoritzen les normes aplicables és nul·la de ple dret, però la resta del contracte és vàlida si es compleixen els restants requisits.
b) La clàusula és anul·lable, prèvia audiència al transmitent.
c) Tot el contracte és nul de ple dret, sense excepcions.
d) No hi ha conseqüències legals si el preu l'han pactat voluntàriament les parts.

6. Quin dels següents és un requisit de validesa en una compravenda d'habitatges de protecció oficial?

a) Tenir cancel·lada administrativa o registralment la hipoteca sobre l'immoble.
b) Tenir inscrita la qualificació definitiva al Registre de la Propietat.
c) Disposar de l'autorització del promotor de l'habitatge.
d) No tenir deutes amb l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

7. Quin és l'òrgan competent per establir el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial?

a) L'alcalde
b) La Comissió territorial d'Urbanisme.
c) El Ple de la corporació.
d) El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

El Joan i la Caterina aprofiten la seva visita amb la lletrada per exposar-li una situació que els amoïna molt. Actualment viuen en un pis de lloguer que no està qualificat d'HPO. Al bloc hi ha un pis, que és propietat d'un gran tenidor, i que es troba ocupat per persones sense títol habilitant. Aquesta situació ha provocat l'alteració de la convivència i fan coses que posen en perill la seguretat de l'immoble. Han parlat amb un representant del gran tenidor perquè prengui les mesures que corresponguin amb els ocupes i aquest representant els ha dit que tenen molts pisos ocupats i que no pensa invertir diners per iniciar cap acció legal.

8. Demanen que l'Ajuntament de Vila de Munt faci alguna cosa. Ho pot fer?

a) No, l'Ajuntament no pot intervenir perquè es tracta d'un conflicte entre particulars.
b) Sí, en cas que el gran tenidor no exerceixi les accions necessàries per al desallotjament, l'ajuntament pot instar al propietari, d'ofici o a instància de la junta de propietaris del bloc o a instància dels veïns de l'espai residencial contigu a exercir les accions necessàries per desallotjar-lo.
c) No, l'Ajuntament només podria actuar si el pis ocupat estigués qualificat com habitatge de protecció oficial.
d) No, i en cas que l'Ajuntament actuï en substitució del propietari, exercint les accions legals pertinents, mai tindrà dret al reemborsament dels costos derivats del procediment.

La lletrada explica al Joan i la Caterina que la problemàtica que exposen amb el pis ocupat es correspon amb una situació d'ús anòmal de l'habitatge.

9. Quina de les següents és també una situació anòmala d'un habitatge, d'acord amb l'article 41 de la Llei 18/2007?:

a) La infraocupació.
b) La ocupació amb títol habilitant on l'arrendatari deixa de satisfer la renda.
c) La ocupació amb títol habilitant on l'arrendatari roman a l'habitatge un cop transcorregut el termini contractual.
d) La sobreocupació.

10. Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

a) Les dades del padró d'habitants.
b) Les dades d'altres registres públics de residents o ocupants.
c) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.
d) Totes són correctes.

En Joan i la Caterina sospiten, a més, que el pis no té condicions d'habitabilitat. Han escoltat que l'Ajuntament de Vila de Munt, ha requerit que es facin obres, però com d'això fa molt temps i sembla ser que el propietari no ha fet res, l'ajuntament ho farà directament. Tu com a lletrat/da saps que això podria comportar, fins i tot, l'expropiació de l'usdefruit de l'immoble.

11. Per quin termini es pot expropiar temporalment l'usdefruit d'un habitatge, adquirit en un procés d'execució hipotecària, on el propietari hagi incomplert una ordre d'execució dirigida a mantenir els seus requisits d'habitabilitat ?

a) Per un termini mínim de 10 anys i un màxim de 20.
b) Per un termini mínim de 20 anys i un màxim de 50.
c) No es pot expropiar temporalment l'usdefruït d'un habitatge, només es pot expropiar definitivament.
d) Per un termini mínim de 4 anys i un màxim de 10.

12. Si l'habitatge problemàtic estigués sobreocupat, quina de les següents administracions pot executar subsidiàriament les obres per restituir l'estat d'habitabilitat ?

a) L'administració local, directament o amb el suport de la Generalitat.
b) L'administració local, sota la direcció tècnica de la Diputació de Barcelona.
c) El consell comarcal.
d) L'Àrea Metropolitana de Barcelona.

En Joan i la Caterina ja no poden més amb la situació del pis ocupat del seu bloc. Han començat a buscar-se una alternativa per marxar del seus pis, no només apuntant-se al Registre de Sol·licitants d'HPO, sinó també buscant pisos al mercat lliure. De fet, aquesta mateixa setmana n'han anat a veure'n un que els hi ha agradat força, però l'administrador de finques els ha dit que era un pis d'un fons voltor que l'havia adquirit en un procés d'execució hipotecària l'any 2009 i que, d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, si la Generalitat hi té interès té dret a quedar-se'l abans que ells.

13. Et pregunten si això és cert:

a) Sí, d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, l'Administració de la Generalitat té reconegut el dret de tanteig i retracte en aquest cas.

b) Sí, d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària l'Administració de la Generalitat té reconegut el dret de tanteig i retracte sobre qualsevol transmissió d'habitatges que es formalitzin al territori de Catalunya.

c) Sí, d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària l'Administració de la Generalitat té reconegut el dret de tanteig, però no el de retracte.

d) No, d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, l'Administració de la Generalitat només tindria reconegut el dret de tanteig i retracte en aquest cas si el fons voltor l'hagués adquirit amb posterioritat a l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2015, de 24 de març.

14. I, volen saber també, si hi ha algun supòsit excepcional en què l'Administració de la Generalitat NO exerceixi el dret de tanteig reconegut al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària ?

a) Sí, l'Administració de la Generalitat no l'exerceix en adquisicions d'habitatges per persones físiques que estiguin inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO, que es comprometin a sol·licitar la qualificació de l'habitatge d'HPO en el termini d'un mes i el destinin a habitatge permanent i habitual durant 10 anys.

b) Sí, l'Administració de la Generalitat no l'exerceix si l'adquirent es compromet a no vendre l'habitatge durant 25 anys.

c) Sí, l'Administració de la Generalitat no l'exerceix si l'adquirent acredita haver renunciat, en els darrers 5 anys, a l'adjudicació d'un habitatge d'HPO.

d) No, no hi ha supòsits excepcionals on l'Administració de la Generalitat no exerceixi el dret de tanteig.

En Joan i la Caterina saben que la situació de l'habitatge a la ciutat és alarmant. Tant és així que formen part d'una Associació municipal que fomenta l'habitatge assequible d'iniciativa pública o privada. Saben que està en tràmit la redacció d'un nou Pla Local d'Habitatge i pregunten, si com a entitat hi podran participar i alguns aspectes de la tramitació.

15.Quin dels següents apartats és contingut obligatori del Pla Local de l'Habitatge:

a) La declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte amb relació als objectius dels plans locals d'habitatge.

b) l'Estudi de mobilitat generada.

c) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.

d) El Pla director d'Infraestructura verda.

16. Quin és l'òrgan competent per aprovar un Pla Local d'Habitatge?

a) L'alcalde.

b) El Ple de la corporació.

c) La Junta de Portaveus.

d) El conseller competent en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

17. L'associació de la què formen part en Joan i la Caterina podrà participar d'alguna manera en la redacció del Pla Local de l'Habitatge?

a) No, una associació no té mecanismes per intervenir en la redacció d'un Pla Local d'habitatge.

b) Sí, aquest tipus d'associacions tenen dret al tràmit d'audiència en la redacció del Pla.

c) Sí, amb la sol·licitud d'iniciació de la redacció d'un Pla Local d'habitatge, que sempre ha de partir de la iniciativa privada.

d) Sí, perquè la tramitació d'un Pla Local d'Habitatge ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana.

Finalment el/la lletrat/da també explica al Joan i la Caterina que existeixen diferents negocis jurídics per vehicular l'ús i gaudi d'una habitatge de protecció oficial.

18. En el cas d'habitatges dotacionals en sòls de domini públic, en virtut de quin dels següents títols els usuaris poden gaudir-ne?

a) Autoritzacions o concessions de domini públic.

b) Dret de superfície.

c) Dret d'usdefruit

d) Contracte d'arrendament de temporada.

19. En cas de venda d'habitatges d'HPO a carta de gràcia, durant quant de temps es pot exercir la redempció?:

a) Els primers 10 anys posteriors a la transmissió

b) els primers 15 anys posteriors a la transmissió.

c) Els primers 25 anys posteriors a la transmissió.

d) Durant tot el període de qualificació de l'habitatge com a protegit.

20. D'acord amb l'article 85 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, els actes i els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial han d'ésser visats pel departament competent en matèria d'habitatge abans que:

a) Es tramiti la hipoteca de l'habitatge.

b) S'entreguin quantitats a compte per a la compra o cessió.

c) S'atorgui el document públic corresponent,

d) S'inscrigui el document públic corresponent al Registre de la Propietat.

21. (RESRVA 1) Quin és el termini general de vigència d'una pla local d'habitatge?:

a) 4 anys.

b) 6 anys.

a) 10 anys.

b) Té vigència indefinida fins a l'aprovació d'un nou Pla.

22. (RESERVA 2) Quin dels següents NO té consideració d'habitatge destinat a polítiques socials?:

a) Els habitatges d'inserció.

b) Els allotjaments d'acollida d'immigrants.

c) Els habitatges cedits a l'Administració pública.

d) Els habitatges llogats per habitacions.