



## ANUNCI

La Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 11 de juliol de 2022, ha adoptat l'acord, que transcrit literalment, diu el següent:

### **“PROGRAMA INSPECCIÓ HABITATGES BUITS A VILASSAR DE MAR**

En Relació a l'assumpte esmentat la Tècnica d'Habitatge emet el següent:

#### **“INFORME:**

##### **Fets:**

1. La Constitució de l'Estat reconeix, en el seu article 33.1, el dret a la propietat privada, que es configura com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però també i al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts, de conformitat amb les Lleis, en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la finalitat o utilitat social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir.
2. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, modificada pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i recentment per la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, estableix que els Ajuntaments, com a ens locals, són competents per controlar i inspeccionar habitatges i edificis residencials amb l'objectiu de detectar l'existència d'habitatges desocupats permanentment i també són competents per declarar la utilització o situació anòmla dels mateixos.
3. La LDH determina que la desocupació permanent i injustificada d'un habitatge és un supòsit d'utilització anòmla d'aquest, perquè suposa un incompliment de la funció social; incompliment que si no es remeia voluntàriament per part de la propietat pot ser constitutiva d'una infracció molt greu tipificada en l'article 123h de la LDH.
4. L'article 42 de la LDH preveu polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.
5. La LDH atribueix a les administracions competents (autonòmica i locals) un seguit de competències per evitar que es produeixin o es mantingui aquesta situació anòmla de l'habitatge.
6. L'article 12.6 de la LDH - introduït per la disposició Final Tercera de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial - estableix l'obligació d'elaborar programes d'inspecció dels habitatges residencials als efectes de detectar l'existència d'habitatges desocupats en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada, i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH.  
Aquests municipis són els 234 relacionats en l'Annex de l'esmentada Llei 4/2016, de 23 de desembre, i entre els quals es troba el municipi de Vilassar de Mar.



7. L'article 2.3.c) el Decret Llei 17/2019 estableix que llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències d'instrucció dels procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada
8. Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d'aquest Ajuntament aquelles utilitzacions i situacions anòmlas dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada per més de dos anys, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer."

#### **Fonaments de dret:**

1. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge
2. Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
3. Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

Per la present, de conformitat amb els preceptes citats anteriorment i altres de procedent i general aplicació, i en exercici de les atribucions delegades per decret d'alcaldia 1775/2019 de 27 de juny,

#### **S'ACORDA:**

1. Declarar la voluntat de l'Ajuntament de Vilassar de Mar d'exercir, amb caràcter general i preferent, les competències d'instrucció i declaració d'utilització i situació anòmla dels habitatges desocupats permanentment, pel que fa al compliment de la LDH.
2. Aprovar el Programa d'inspeccions d'habitatges buits 2022.
3. Establir que el "programa" serà vigent fins a l'aprovació d'alguna norma que el substitueixi.
4. Publicar l'aprovació d'aquest programa al portal de transparència de l'Ajuntament i la seu electrònica municipal.
5. Notificar els següents acords a l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.
6. Notificar a les diferents àrees i serveis l'Ajuntament implicats, aquest acord als efectes del seu coneixement i aplicació."



## **PROGRAMA D'INSPECCIÓ D'HABITATGES BUI TS A VILASSAR DE MAR**

### **INTRODUCCIÓ**

**I.-** La funció social de la propietat, reconeguda en l'article 33.2 de la Constitució Espanyola, permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en funció d'interessos socials superiors, siguin públics o privats, de manera que mantenint la seva essència puguin limitar-se mitjançant instruments jurídics oportuns les facultats inherents a tal dret.

La Constitució reconeix un dret a la propietat privada que es configura i protegeix (article 33.1), certament, com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però també i al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts, de conformitat amb les Lleis, en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la finalitat o utilitat social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir.

Per això, la fixació del contingut essencial de la propietat no pot fer-se des de l'exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals que a aquests existeixen, sinó que ha d'incloure igualment la necessària referència a la funció social, entesa no com un simple límit extern a la seva definició o exercici, sinó com a part integrant del dret mateix.

**II.-** A Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del "Dret a l'habitatge" -en endavant LDH- delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquet dret; Text Legal que ha estat modificat, en determinats aspectes pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i recentment per la Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Segons es desprèn de l'article 5.2, lletra b de la LDH, en el redactat establert per la Llei 1/2022, hi ha **incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge** o edifici d'habitatges, entre d'altres supòsits, quan:

***"romanguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat"***

A aquest efecte, conforme l'article 3.d) són causes justificades:

- El trasllat per raons laborals,
- El canvi de domicili per una situació de dependència,
- El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució



De l'article 3d, de la LDH, es desprèn que no s'ha de considerar qualsevol habitatge desocupat com a habitatge buit als efectes de la LDH, sinó només aquell habitatge que es mantingui en aquesta situació més de dos anys i sense causa justificada conforme als paràmetres establerts en el mateix.

I en aquest sentit, l'article 41.1a) de la LDH, en el redactat establert per la Llei 1/2022, indica que la desocupació permanent i injustificada a que fa referència l'article 5.2b) del LDH, constitueix un supòsit "d'utilització anòmla", atès que suposa un incompliment de la dita funció social, i s'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per acabar-los.

Per tant, **a partir de la regulació de la funció social de la propietat establerta per l'article 5.2b) de la LDH, es determina que l'habitatge o l'edifici d'habitatges que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys, s'han de destinar a atendre les necessitats de les persones que necessiten un allotjament** i es determina que aquesta desocupació permanent i injustificada és un supòsit d'utilització anòmla d'aquest, perquè suposa un incompliment de la dita funció social (articles 3d i 41.1a de la LDH); que ni la ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat, incompliment que si no es remeia voluntàriament per part de la propietat pot ser constitutiva d'una infracció molt greu tipificada en l'article 123h de la LDH.

En connexió amb l'anterior, **la LDH atribueix a les administracions competents (autonòmica i locals) un seguit de competències per evitar que es produeixi o es mantingui aquesta situació anòmla de l'habitatge, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen a l'article 42 de la LDH.** Entre d'altres, a part de preveure polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats, **articula programes d'inspecció per a la instrucció dels procediments corresponents que permetin comprovar si un habitatge o edifici d'habitatges s'utilitza de manera anòmla.**

I en aquest sentit, **l'article 12.6 de la LDH** - introduït per la disposició Final Tercera de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial - **estableix l'obligació d'elaborar programes d'inspecció dels habitatges residencials als efectes de detectar l'existència d'habitatges desocupats en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada**, i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH.

Aquestes municipis són els relacionats en l'Annex de l'esmentada Llei 4/2016, de 23 de desembre, i entre els quals es troba el municipi de Vilassar de Mar.



**III.-** L'interès municipal d'incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en aquelles situacions que aquesta funció no s'acompleix, esta basat en els motius següents:

a) **Arran de la intervenció de diferents serveis municipals, s'ha constatat una sèrie de problemàtiques derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatges buits o desocupats de manera permanent i injustificada** que comprometen l'interès general de la ciutadania, tals com:

- Famílies vulnerables socioeconòmicament amb necessitat residencial digna.
- Famílies que han patit llançament del seu habitatge principal
- Famílies que, tot i tenir ingressos, la seva renda no és suficient alhora de poder accedir a un habitatge, atès que mantenir desocupats els immobles destinats a la residència habitual de les persones físiques distorsiona l'oferta del mercat i genera noves dificultats per a l'accés a l'habitatge, en particular en àrees de forta demanda.
- Ús anòmal o indegut que es dona en els habitatges buits.
- Problemes de convivència derivats de les ocupacions d'habitatges buits.
- Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits (fuites d'aigua, filtracions, humitats, problemes de neteja, etc.)

b) I per altre banda, tal i com s'ha exposat anteriorment, **Vilassar de Mar és un dels municipis considerat àrea de demanda residencial forta i acreditada**, segons es recull tant a l'Annex del Decret 75/2014, de 27 de maig, del "*Pla per al dret a l'habitatge*", com també al de la Llei 4/2016, del 23 de desembre.

Davant d'aquestes consideracions, s'ha de tenir compte que l'any 2021, hi ha un total de 5 habitatges inscrits en el "*Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant*", (En aquest registre s'han d'inscriure "*els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que els habiliti per a la seva ocupació*", de conformitat amb allò que estableix la Disposició addicional 24a de la LDH), però de l'informe final del "*Treball d'incorporació de referències cadastrals al padró d'habitants de Vilassar de Mar, realitzat durant aquest 2021*", es desprèn que la quantitat d'habitatges buits al municipi és superior.

Amb la voluntat de dinamitzar el parc d'habitatges buits, l'Ajuntament de Vilassar de Mar disposa, des del mes de maig de l'any 2021, d'un Conveni de col·laboració amb el Consell comarcal del Maresme per la prestació dels serveis d'habitatge de l'Oficina comarcal d'habitatge del Maresme, entre els que s'inclou el Programa de Mediació per al Lloguer Social; Conveni que s'inscriu dins el marc de mesures de concertació i mediació que preveu l'article 42 de la LDH anteriorment esmentat, per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.



Així, aquest programa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc d'habitatges desocupats. Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà que estan buits, i que els seus propietaris posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge de lloguer.

Actualment, dita “Borsa d'habitatge de lloguer” està constituïda per 4 habitatges. I els propietaris d'aquests habitatges són persones físiques.

Per contra, a febrer de 2022 hi ha 74 sol·licituds de ciutadans empadronats a Vilassar de Mar inscrits en el Registre públic administratiu de “Sol·licitants d'Habitatge amb Règim de Protecció Oficial de Catalunya” i que sol·liciten un habitatge de protecció oficial amb règim de lloguer al municipi.

Cal tenir present també que, a través de l'Oficina d'habitatge del Consell Comarcal es van tramitar, entre l'1 de gener i l'1 de setembre de 2021, un total de 207 expedients en relació a les prestacions per al pagament del lloguer corresponent a Vilassar de Mar. Es tracta d'uns ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tenen ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.

**IV.-** Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d'aquest Ajuntament aquelles utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada per més de dos anys, de conformitat amb allò que disposa l'article 3d) de la LDH, en relació amb l'article 41.1a) del mateix Text legal, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, d'aquells habitatges o edificis d'habitatges buits.

Vilassar de Mar ha d'estimular l'ús dels habitatges com a residència habitual i limitar la presència d'habitatges buits a aquells que es trobin en procés de rehabilitació i comercialització. Per fer-ho possible és necessari conèixer en profunditat la situació de l'habitatge buit a la vila.

En aquest sentit, es considera que la funció d'inspecció constitueix una eina fonamental a nivell municipal per a salvaguardar l'interès general i la funció social de l'habitatge, i l'elaboració de programes anuals d'inspecció -com el que ara es presenta- es manifesta com un instrument idoni amb vista a fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública.

Per tant, per tal de mobilitzar els habitatges buits que hi ha en el municipi de **Vilassar de Mar**, preferentment per mitjà del contracte de lloguer, com s'ha dit, s'elabora el present “Programa d'inspecció d'habitatges buits” amb la voluntat de donar solució a una part de la demanda d'habitatge existent, assegurant d'aquesta manera el compliment de la funció social de la propietat en els termes establerts a l'esmentat article 5 de la LDH.

## **PROGRAMA:**

### **I.- Objecte i finalitat.**



El present “Programa d’inspecció d’habitatges buits del municipi de Vilassar de Mar” -en endavant “Programa”- té per objecte establir els criteris que han de regir l’actuació municipal d’inspecció consistent en la detecció i comprovació d’utilitzacions anòmales de l’habitatge, en cas d’habitatge o edifici d’habitatge buit, amb la finalitat d’aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari preferentment de lloguer, per part de la propietat o titular d’un dret d’us de fruit sobre l’immoble.

## 2.- Àmbit d’actuació i criteris de prioritització del “Programa”.

Durant el període de vigència d’aquest “Programa”, l’activitat inspectora, relativa a la detecció d’utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, es desenvoluparà en tot al terme municipal de Vilassar de Mar, amb excepció del territori que configura el polígon industrial, i les zones agrícoles atès les característiques pròpies de les mateixes.

Tanmateix, atès els limitats recursos d’inspecció que disposa l’Ajuntament, la programació de l’activitat inspectora esmentada es portarà a terme tenint en compte els criteris de prioritització que es detallen seguidament:

**a) Priorització d’intervenció en relació a aquells habitatges que siguin titularitat de persones físiques o jurídiques que acumulin major nombre d’habitatges desocupats al municipi.** Dins d’aquest grup d’habitatges s’inclourà, en tot cas, aquells habitatges que són propietat de “grans tenidors” en els termes que es defineix aquest concepte en l’article 5.9 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l’emergència en l’habitatge i la pobresa energètica, modificat per la Llei 1/2022, del 3 de març, i entenent-se com a tals:

- I. Les entitats financeres, les filials immobiliàries d’aquestes entitats, els fons d’inversió i les entitats de gestió d’actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d’acord amb la legislació mercantil.
- II. Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d’un grup d’empreses, siguin titulars de més de **deu habitatges** situats en territori de l’Estat, amb les excepcions següents:
  - 1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l’article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l’habitatge.
  - 2n. Les persones que tinguin més d’un 15 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.
  - 3r. Les entitats privades sense ànim de lucre que proveeixen d’habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- III. Els fons de capital risc i de titulització d’actius.



- IV. Les persones físiques que siguin propietàries de més de quinze habitatges, o copropietàries si llur quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 metres quadrats de sòl destinat a habitatge, amb referència en tots dos casos a habitatges situats en territori de l'Estat, amb les mateixes excepcions que estableixen per a les persones jurídiques els punts 1r i 2n de l'apartat II.

**b) Priorització d'intervenció en relació a aquells habitatges on es donin les següents circumstàncies:**

- Habitatges que tinguin condicions mínimes d'habitabilitat.
- Edificis amb problemes de convivència degut a la manca d'ocupació d'habitatges.
- Habitatges procedents d'execucions hipotecàries.
- Edificis amb problemes de salubritat per la manca d'ocupació d'habitatges.
- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament de Vilassar de Mar en relació a aquelles situacions que, per una banda, generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats; a la vegada es prioritza la major efectivitat dels recursos públics destinats, ja que es prioritza igualment la intervenció en relació a aquells habitatges que es requereix amb major urgència la seva mobilització (problemes de convivència, salubritat, etc.).

**3.- Concepte d'habitatge buit.**

És aquell habitatge que roman desocupat, permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, de conformitat amb allò que disposa l'article 3d) de la LDH, en la seva redacció donada pel Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

**4.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment.**

Als efectes d'allò que estableix l'article 3d) de la LDH, són causes justificades de desocupació permanent, entre d'altres, les següents:

- el trasllat per raons laborals.
- el canvi de domicili per una situació de dependència.
- L'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població, i
- El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. Tanmateix, l'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.





## **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 d'usdefruit sobre l'immoble.

## **6.- Pla de treball del “Programa”.**

D'acord amb l'objectiu, la finalitat, l'àmbit d'actuació i els criteris de prioritització exposats, l'activitat inspectora del present “Programa” es desenvoluparà seguint el pla de treball següent:

- a) Actuacions prèvies per a la detecció, comprovació i inspecció d'un habitatge buit.
- b) Expedient de declaració de situació anòmala d'habitatge buit i incompliment de la funció social de la propietat.
- c) Mesures de foment de l'ocupació.

## **7.- Actuacions prèvies per a la detecció, comprovació i inspecció d'un habitatge buit.**

### **7.1.- Detecció.**

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament, té coneixement, per mitjans propis o comunicació de tercers, de l'existència d'indicis que l'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 de l'habitatge o del dret d'usdefruit.
- b) Informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de dades, s'inclou en aquest punt la consulta en el Registre d'habitatges buits o desocupats i la consulta al Registre de l'Impost d'habitatges buits que té l'Agència Tributària de Catalunya.
- c) 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.
- d) La negativa injustificada del titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit a facilitar informació o permetre comprovacions, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti.
- e) Els anuncis publicitaris.



### **7.2.-Sol·licitud informació.**

Un cop detectat indiciàriament un habitatge desocupat, es podrà passar a la comprovació d'habitatges concrets. Per aquesta finalitat l'Ajuntament utilitzarà els mitjans que consideri escaients, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, tot i que preferentment es realitzaran les actuacions següents:

- a) Consulta les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants, el cadastre i la hisenda municipal.
- b) La consulta de dades de consum a les companyies subministradores de serveis bàsics de l'habitatge, preferentment els consums d'aigua. La facturació de consums mínims serà considerat un índex de desocupació de l'habitatge.
- c) Consulta al Registre de la Propietat i altres arxius públics per determinar la titularitat de la propietat de l'immoble o del dret d'ús de fruit.

### **7.3- Comprovació.**

El personal tècnic municipal que designi l'Ajuntament procedirà a la comprovació de l'habitatge, per tal d'establir si està habitat o no, i emetrà l'informe pertinent.

### **7.4.- Inspecció.**

A la vista de les actuacions realitzades en els apartats anteriors, 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.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència d'un inspector que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i del seu entorn, aixecant Acta descriptiva dels fets conforme al model que s'inclou com Annex d'aquest "Programa". A part de la descripció dels fets i circumstàncies observades, hi constarà les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

Tanmateix, per tal de realitzar la inspecció a l'interior de l'habitatge serà necessari la presència i/o autorització de la propietat o del titular del dret d'usdefruit.

Altrament, en cas que sigui necessari per verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es podrà fer un seguiment policial en dies i hores diferents, i se n'aixecarà l'acta corresponent.

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.

## **8.- Expedient de declaració de situació anòmla d'habitatge buit.**

### **8.1.- Incoació i instrucció.**

Si l'informe emès conclou que l'habitatge està desocupat per més de dos anys, sense causa justificada, o bé no s'ha pogut determinar el termini de desocupació, s'incoarà l'expedient corresponent per declarar, tant la **utilització o situació anòmla de l'habitatge** de conformitat amb allò que



disposa l'article 41.3) de la LDH, com la situació **d'incompliment de la funció social de la propietat** en els termes establerts a l'article 5.2b) de la mateixa llei.

Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part, o mitjançant l'acció pública regulada a la LHC. Un cop oberts els expedients es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne algun de determinat.

La resolució que incoarà l'expedient conferirà un termini d'audiència de 15 dies a l'interessat per formular al·legacions relatives a la possible existència de causes de justificació de la desocupació, aportar la documentació i proposar les proves que consideri adients.

S'incorporarà també un oferiment per part de l'ens municipal de les mesures de foment més adients per procedir a l'ocupació de l'habitatge, de conformitat amb l'article 42 de la LDH, i es requerirà acceptació o refús de les mesures en el termini d'un mes des de la notificació, entenent que refusa si no es diu res.

Es requerirà també al propietari per tal que adopti les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat.

Si el tenidor manifesta voluntat d'adherir-se a alguna de les mesures de foment proposades, es procedirà a la suspensió cautelar del procediment fins que s'enllesteixin els tràmits per l'ocupació efectiva de l'habitatge. Verificada l'ocupació es dictarà resolució d'arxiu de l'expedient.

El procediment es tramitarà d'acord amb el que estableix la normativa del procediment administratiu, i en els termes que estableix l'article 41.3 de la LDH.

### **8.2.- Resolució.**

Transcorregut el termini d'audiència anteriorment esmentat, si l'interessat no s'ha acollit a les mesures de foment, si no es presenten al·legacions, o havent-ne presentat es desestimen, i queda acreditat que es dona el supòsit de desocupació permanent sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent i incompliment de la funció social de la propietat.

Es requerirà al titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit a adoptar les mesures efectives per dur a terme la seva ocupació, amb l'advertiment d'imposició de multes coercitives, de conformitat amb allò que disposa l'article 113 de la LDH, d'inici d'expedient sancionador, i d'inici de procediment d'expropiació forçosa en el supòsit d'incompliment de la funció social, cas de no poder-se acreditar l'efectiva ocupació de l'habitatge dins del termini atorgat a tal efecte.

En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.



El titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit haurà d'acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge per qualsevol mitja admès en dret, en el termini concret que estableixi la resolució que serà de 15 dies a 1 mes.

### **8.3.- Multes coercitives i procediment sancionador**

Transcorregut el termini atorgat per a l'ocupació efectiva de l'habitatge buit, l'Ajuntament podrà iniciar procediment d'execució forçosa, mitjançant la imposició de multes coercitives que de conformitat amb l'article 113.2bis de la Llei 18/2007, modificat per la Llei 1/2022, tindrà un import de 1.000 euros per habitatge per un lapse de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge.

A banda de la imposició de multes coercitives, l'ajuntament podrà incoar un expedient sancionador pel manteniment de la desocupació, que portarà aparellada una sanció una sanció d'entre 90.001 i 900.000 euros, segons estableix l'article 118 de la LDH, si be, en aplicació de l'apartat 4 del mateix precepte, la sanció pot reduir-se entre 9.001 i 90.000 euros, prèvia justificació suficient de criteris de proporcionalitat

### **9.- Mesures de foment de l'ocupació.**

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament, informarà a la propietat o titular del dret d'usdefruit del temps que li consta que l'habitatge és buit. 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 d'aquesta Corporació Local l'ocupació de l'habitatge.

### **10.- Marc Normatiu**

La normativa bàsica d'aplicació a la inspecció d'habitatges o edifici d'habitatges objecte del present "Programa" és la següent:

- Constitució Espanyola, articles 14, 15, 16, 18, 27 45 i 47.
- Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 26.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del "Dret a l'Habitatge", en particular els articles 3d), 5, 12, 41, 42 i 108.
- LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.



- Llei 4/2016 del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, anteriorment esmentat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del "Pla per al dret a l'habitatge".
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i Procediment de les Administracions Públiques a Catalunya.

### **11.- Disposició final**

El present programa serà vigent fins l'aprovació d'alguna norma que el substitueixi.

### **12.- Documentació annexa.**

S'adjunta com a documentació annexa al present Programa, el model d'Acta d'Inspecció per la verificació d'habitatges buits.



Ajuntament de  
Vilassar de Mar

ANNEX.

## **ACTA D'INSPECCIO PER A LA VERIFICACIO D'HABITATGE BUIT.**

### **DADES.**

Propietat:

Adreça:

Dia de la inspecció:

Hora:

Persones presents:

### **CONSTRUCCIO.**

Tipus d'edifici:

Us principal:

Estat de l'edifici:

### **INSPECCIO OCULAR EXTERIOR DE L'HABITATGE.**

Comprovació bústia:

Comprovació finestres:

Comprovació roba estesa.

Comprovació porta d'accés a l'habitatge:

### **INSPECCIO OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE.**

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip de cuinar i conservació:



Ajuntament de  
**Vilassar de Mar**

Disposa de cambra higiènica:

Indicis d'habitabilitat:

MANIFESTACIO DELS VEINS.

OCUPACIO.

Ocupat.

Desocupat.

*Signat electrònicament.*