

---

**PROGRAMA  
D'INSPECCIONS  
D'HABITATGES BUITS  
DE SANT CELONI I DE  
LA BATLLÒRIA  
2014-2015**

---

**Setembre 2014**

---

## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	3
<b>2. DURADA, FINALITAT, OBJECTE I CRITERIS DE PRIORITZACIÓ DEL PROGRAMA</b> ....	6
<b>3. PLA DE TREBALL</b> .....	7
a) COMPROVACIONS EN FASE PRELIMINAR:.....	7
b) COMPROVACIÓ I INSPECCIÓ PER A INCOACIÓ D'EXPEDIENT ADMINISTRATIU: .	7
c) SEGUIMENT DELS HABITATGES OBJECTE D'EXPEDIENT: .....	7
<b>4. RECURSOS I PERSONAL</b> .....	8
<b>5. MARC LEGAL</b> .....	8

## 1. INTRODUCCIÓ

L'objectiu municipal d'impulsar les accions administratives per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges es troba recollit a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, en relació amb l'incompliment de la funció social de l'exercici del dret de propietat (art. 5.2 LDH) i la utilització anòmala d'habitatges (art. 41.1.a LDH).

Des de l'ajuntament de Sant Celoni s'han portat a terme les següents accions:

- 1) L'any 2009 es va elaborar l'*Estudi sobre els habitatges buits de Sant Celoni* per part de l'empresa d'Aleph, quantificant el parc vacant en 192 habitatges.
- 2) El *Pla Local d'Habitatge 2012-2017* aprovat definitivament el 25.03.13 feia una anàlisi de l'habitatge buit dins del parc existent, xifrant en 190 els habitatges nous no ocupats. El PLH proposava també estratègies per a la seva mobilització amb actuacions concretes com són el Registre d'habitatges desocupats (E14a), la intermediació amb els propietaris d'habitatges (E14c) i el foment, la incentivació i la intermediació en el mercat de l'habitatge de lloguer (E14d, E11a).
- 3) El Ple de 21.03.13 va aprovar el *Pla per a la mobilització dels habitatges buits de Sant Celoni i la Batllòria*, amb l'establiment d'actuacions preventives, de foment i d'assistència de l'administració.

Dins d'aquest marc, l'ajuntament ha acordat diferents actuacions afavorint la cessió d'habitatges permanentment desocupats cap a l'administració local, com són:

- a) Programa lloguer segur: Licitació per al lloguer municipal d'habitatges buits a preus assequibles.

Es va comunicar a totes les entitats financeres del municipi cadascuna de les licitacions, incentivant que poguessin posar els habitatges buits a disposició municipal, per cedir-los posteriorment i sota tutela municipal a persones amb necessitats d'habitatge assequible. El resultat final va ser que cap entitat financera va accedir a llogar i cedir habitatges seus al municipi.

- b) Habitatges d'inserció: Conveni de cessió d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió municipal.
- 4) En el mateix acord del Ple de 21.03.13 s'aprovava el *Programa d'inspecció anual d'habitatges buits per a 2013*, centrats en una trentena d'habitatges d'entitats

financeres que fruit d'execució de processos judicials o extrajudicials presumptament podien estar buits.

D'aquest programa d'inspeccions 2013 n'han resultat 33 inspeccions que han permès incoar 10 expedients per qualificar l'immoble com a habitatge buit, on en vuit dels quals s'ha dictat resolució administrativa declarant-lo habitatge buit i inscrivint-lo en el Registre municipal d'Habitatges permanentment desocupats.

- 5) El Ple de 28.11.13 va aprovar la moció per demanar la territorialització de la gestió de la Societat de gestió d'Actius procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) que permetés la seva transparència i la posada en lloguer social dels seus actius al nostre municipi gestionats pel propi Ajuntament.
- 6) En aquests moments l'ajuntament porta a terme altres actuacions per afavorir les mesures de foment i assistència:
  - a) Licitació per a la compra-venda d'habitatges: Procediment per adquirir nous habitatges per garantir l'accés a l'habitatge a usuaris de serveis socials municipals.
  - b) Contactes amb les entitats financeres: Per afavorir que els pisos buits de la seva propietat es posin a disposició de qui té necessitats d'habitatge mitjançant un lloguer assequible.

Per part de la Generalitat la previsió de mesures de foment de l'article 42 LDH es contempla en el Decret 75/2014, de 27 de maig de 2014, del Pla pel Dret a l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, preveient i desenvolupant les garanties als propietaris d'habitatges buits (arts. 2.3b), 2.6.b) i 15 a 20); el foment de la rehabilitació (arts. 2.4a), 2.4.b) i 27 a 40) i la cessió dels habitatges desocupats (arts. 2.3b) i 21). Així, vinculat al conveni de col·laboració de Catalunya Banc, SA amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya s'ha posat un habitatge a disposició del municipi, per promoure'n la seva ocupació i destinar-lo a lloguer assequible.

El Ple de l'ajuntament en sessió de 30.01.14 va acordar aprovar la moció presentada per la PAH per a la sanció dels immobles permanentment desocupats propietat d'entitats financeres, acordant, entre d'altres elaborar i aprovar programes d'inspecció a fi de detectar els immobles que es trobin en situació de permanent desocupació, començant pels que són propietat d'entitats financeres.

En el text de la moció s'indicava que les entitats financeres i les seves immobiliàries acumulen molts habitatges buits i gran part d'aquestes entitats financeres han estat rescatades amb diners públics, algunes directament gestionades a través del FROB i d'altres amb traspàs d'actius a la SAREB, sense que aquesta forta inversió pública hagi implicat cap contrapartida social.

L'àrea de Territori ha portat a terme un treball de recerca i localització d'habitatges o conjunt d'habitatges que constin desocupats, mitjançant el creuament de dades de padró i cadastre, identificant més d'un centenar d'habitatges a mans d'entitats financeres o grans empreses, essent més d'un centenar els habitatges localitzats des de 2013, el que representa que més del 25% dels habitatges buits establerts en el PLH estan a mans d'entitats financeres.

La posició i responsabilitat de les entitats bancàries pel que fa a l'habitatge és singular i diferent a la que puguin tenir altres titulars que siguin persones físiques. En primer lloc, perquè a Sant Celoni els bancs acumulen el major nombre d'habitatges desocupats. En segon lloc, per la responsabilitat que els hi és exigible en correspondència amb la intervenció de l'Administració en el seu sanejament, mitjançant la transferència de fons públics, i en tercer lloc per la seva vinculació amb la prestació del servei d'habitatge, que a Catalunya ha estat declarat explícitament pel legislador servei d'interès general (art. 4 LDH en concordança amb el 47 CE i 26 EAC).

Aquesta situació singular dels bancs pel que fa a l'habitatge va ser reconeguda pel legislador estatal amb la signatura el 17.01.13 del *Convenio para la creación de un Fondo Social de Viviendas*, segons allò establert a la D.A.1 del RDL27/2012, de protecció dels deutors hipotecaris, que va suposar per a Sant Celoni l'assignació de quatre habitatges per a destinar-los, mitjançant lloguer, a persones desnonades per la pròpia entitat bancària de referència.

El resultat d'aquestes accions i els motius exposats han permès delimitar el camp de treball i establir les prioritats en la incoació d'expedients per a la utilització anòmala de la propietat consistent en la seva desocupació permanent i injustificada per més de dos anys.

També un terç dels habitatges provinents del programa d'inspecció de 2013 segueixen constant en la situació detectada en origen a manca de documentar els dos anys de desocupació i requereixen en conseqüència actuacions específiques d'inspecció i comprovació necessàries per corregir la situació de desocupació injustificada.

## **2. DURADA, FINALITAT, OBJECTE I CRITERIS DE PRIORITZACIÓ DEL PROGRAMA**

Aquest programa d'inspecció té una durada per als anys 2014-2015.

Amb la finalitat de reforçar la igualtat de tracte dels ciutadans establert a l'article 14 de la Constitució Espanyola i evitar l'arbitrarietat, s'ha elaborat aquest Programa que estableix i justifica els objectius preferents per assolir el mandat contingut als articles 41.3 i 42.1 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, relatius a la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, i a la seva necessitat de potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

Donada la impossibilitat material per part de l'àrea de Territori de comprovar tots els possibles casos d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada, s'exerceix la legítima discrecionalitat en la programació de l'activitat inspectora prioritzant determinats àmbits pel període 2014-2015, d'acord amb els següents criteris:

- a) Tenint en compte els recursos disponibles en el marc del servei d'interès general de l'habitatge.
- b) Tenint en compte quins són els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
- c) Tenint en compte que els propietaris siguin persones jurídiques que operin en el mercat immobiliari amb afany de lucre, i que entre aquests, les entitats financeres es troben en una situació singular, degut a la transferència de fons públics rebuts en els darrers anys.

Es decideix fonamentadament i motivada concentrar els limitats recursos d'inspecció, dins el termini de vigència d'aquest programa a aquells habitatges propietat d'entitats financeres i grans empreses, que acumulen un important nombre d'habitatges presumptament buits de la població, per tenir una responsabilitat i trobar-se en una posició singular i diferent de la de propietaris menors, sens perjudici de poder també, en el seu cas, estendre les inspeccions a aquestes.

### **3. PLA DE TREBALL**

D'acord amb els objectius i criteris de prioritització exposats, es determina el següent pla de treball:

a) **COMPROVACIONS EN FASE PRELIMINAR:**

A partir de la primera informació obtinguda, d'un centenar d'habitatges susceptibles d'estar buits o permanentment desocupats, caldrà efectuar les comprovacions i, en el seu cas, inspeccions necessàries per disposar en cada cas de la informació actualitzada, i aclarir les situacions que amb el creuament de dades puguin resultar dubtoses.

Caldrà comprovar també, si s'escau, a les companyies de serveis dels consums anormals d'aigua, gas i electricitat, en el cas que sigui necessari.

b) **COMPROVACIÓ I INSPECCIÓ PER A INCOACIÓ D'EXPEDIENT ADMINISTRATIU:**

En una segona fase caldrà procedir a comprovar i actualitzar les dades de propietat i ocupació contingudes a l'expedient així com practicar inspeccions in situ.

La inspeccions s'efectuaran en diferents trams horaris per tècnics auxiliar i tècnics de l'àrea de Territori, requerint, si s'escau, informació als ocupants dels habitatges veïns, comprovació de les bústies de correus i qualsevol comprovació i investigació pertinent per obtenir la informació necessària per realitzar el corresponent informe d'inspecció que determini la utilització anòmala del/s habitatge/s objecte de l'expedient.

c) **SEGUIMENT DELS HABITATGES OBJECTE D'EXPEDIENT:**

Caldrà efectuar un seguiment de l'estat d'ocupació dels habitatges en situació d'utilització anòmala, procedint a la comprovació periòdica de les dades obtingudes així com inspeccions in situ.

#### **4. RECURSOS I PERSONAL**

Per portar a terme el present Programa d'inspeccions d'habitatges buits es preveu destinar, en principi dos tècnics auxiliar i un tècnic mig de Territori a temps parcial.

#### **5. MARC LEGAL**

La normativa bàsica d'aplicació a la inspecció d'habitatges buits és la següent:

- Constitució Espanyola, articles 14, 15, 16, 18, 27, 45 i 47.
- Estatut Autonomia Catalunya, article 26.1.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en particular, els articles 3, 5, 41, 42 i 108.
- Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, articles 68 i seg.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, articles 51 i seg.
- Decret 278/1983, de 9 de novembre, sobre procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat. Aquesta publicació tindrà els efectes establerts a l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

Sant Celoni, setembre de 2014

L'alcalde,  
Joan Castaño i Augé