



## INFORMACIÓ BÀSICA MOBILITZACIÓ HABITATGES BUITS

### 1. Introducció

La CUP ha reiterat la seva voluntat d'accelerar els treballs per garantir el dret efectiu a l'habitatge des dels propis municipis malgrat les actuacions del Govern de la Generalitat. El govern recentment signava un conveni de rescat d'habitatge amb el BBVA, que ens obligarà a pagar la cessió d'habitatges buits, el cost de les rehabilitacions i altres despeses, després dels rescats milionaris, i de nou, en aquest cas al BBVA. Un conveni que recordem que es signava d'esquenes als municipis i als col·lectius que treballen en defensa del dret a l'habitatge.

Així una quarantena d'assemblees locals entre elles algunes alcaldies han compartit les diferents eines que estan posant en marxa per mobilitzar el parc d'habitatges buits propietat dels bancs o de grans tenidors, si cal, de manera coercitiva per destinar-los a famílies que es troben en una situació d'emergència residencial.

Per tal de fer front a la situació d'emergència residencial que viu el país, des de la CUP, s'aposta per la immediata mobilització del parc buit d'habitatges a partir de la inspecció i sanció a través de multes coercitives dels habitatges buits propietat de grans tenidors, tal i com ja s'està fent des d'alguns ajuntaments.

### 2. Materials sobre la mobilització del parc d'habitatges buits

Sobretot des de l'aprovació de la Llei 24/2015, però també abans, diferents espais i entitats han elaborat materials que aporten aspectes interessants sobre el tema i que ens poden resultar d'utilitat. Són els següents:

1. Guia bàsica d'aplicació de la llei 24/2015:

[http://municat.gencat.cat/upload/noticies/02\\_guia\\_ajuntaments\\_aplicacio\\_llei\\_24\\_2015.pdf](http://municat.gencat.cat/upload/noticies/02_guia_ajuntaments_aplicacio_llei_24_2015.pdf)

2. Guia observatori DESC d'intervenció sobre immobles desocupats:

<http://observatoridesc.org/files/INTRO-intervencio-immoble-desocupat.pdf>

3. Banc de normativa local sobre habitatge. Informació sobre les oficines locals d'habitatge i sobre els tràmits per la mobilització d'habitatges buits:

<http://bnmh.diba.cat/>

Malgrat, que existeixen molts més materials enteníem que, pel nombre de demandes sobre habitatge rebudes per les assemblees locals calia realitzar alguna jornada pràctica per treballar el tema.

### **3. La naturalesa de les consultes que rebem**

Les consultes que rebem bàsicament són sobre com mobilitzar de forma efectiva el parc d'habitatges buits per posar-los a disposició dels ajuntaments. I les formes habituals que hem estudiat són: la idoneïtat d'imposar un recàrrec a l'IBI per gravar els habitatges buits o bé, establir un procediment de detecció, inspecció i sanció emparat per la Llei d'Habitatge.

Tot sembla indicar que la via més fàcil per aplicar sancions i recàrrecs no és la via d'imposició d'un recàrrec a l'IBI, sinó, usar la mateixa llei d'habitatge que ja estableix la possibilitat de sancionar. La Llei pel Dret a l'Habitatge de Catalunya de 2007 estableix l'obligació dels agents públics d'impedir la desocupació permanent dels habitatges.

Tot i que, la possibilitat d'establir un recàrrec a l'IBI és explorable i existeixen opinions fonamentades sobre la possibilitat municipal de fer-ho i la seva idoneïtat. Per exemple, Sant Celoni va aprovar un reglament en el mateix sentit i no ha estat recorregut.

#### **Quina seria l'argumentació:**

Sembla clar que l'existència d'habitatges buits o desocupats suposa:

- Un dany pel dret a l'habitatge previst en diversa normativa internacional i nacional (art. 47 CE, art. 26 EAC)
- Un dany pels drets interconnectats amb el dret a l'habitatge (com ara el dret a la integritat física i moral (art. 15 CE, el dret a la intimitat personal i familiar, art. 18 CE, el dret a la igualtat, art. 14 o el dret al medi ambient, art. 45 CE), i
- També pot tenir impactes en relació a altres drets i problemàtiques urbanes, com ara la segregació escolar i el dret a l'educació, art. 27 CE, la segregació religiosa i el dret a la llibertat religiosa (art. 16 CE) i el crim urbà i la seguretat personal.

**Qualsevol municipi, com autoritat pública** vinculada pels tractats internacionals relatius a habitatge (juntament amb el nivell estatal i autonòmic), com en l'àmbit competent en matèria d'habitatge vinculat per la Constitució i l'estatut (juntament amb el nivell estatal i autonòmic) i com a ciutat signatària de la Carta europea de salvaguarda dels drets humans de 2000 (com altres ciutats catalanes), **és obligada a lluitar contra l'habitatge buit o desocupat, a fi i efecte de protegir el dret a la ciutat, el dret a l'habitatge i tots els drets que hi són interconnectats.**

Els Ajuntaments són en condicions, en l'actualitat, d'exercir la seva potestat sancionadora en relació als habitatges buits o desocupats, i això per dos motius:

-Perquè ho poden fer: sempre que totes i cadascuna de les mesures obligatòries previstes als

diferents apartats de l art. 42 hagin estat desenvolupades.

–Perquè ho ha de fer: donat que la potestat sancionadora no és discrecional, sinó reglada.

#### **4. Com ho faríem?**

És possible declarar formalment, mitjançant acte administratiu, resultat d'un previ procediment administratiu, l'incompliment de la funció social de la propietat per mantenir un habitatge buit (durant més de dos anys) o desocupat (durant menys de dos anys). El procediment no està formalitzat a la llei del dret a l'habitatge, però l'instructor pot i ha de construir-lo a la vista de la llei 30/1992 i la llei 26/2010, incloent-hi necessàriament un tràmit d'audiència al propietari per tal que aquest tingui vista de l'expedient i al·legui el que li convingui.

Aquest procediment administratiu i aquesta declaració d'incompliment de la funció social de la propietat són diferents del procediment i de la declaració d'utilització anòmla de l'habitatge prevista a l'art. 41 de la llei. La declaració administrativa d'utilització anòmla de l'habitatge s'ha de referir sempre a desocupacions permanents superiors als dos anys i ha de ser fruit, de nou, d'un independent procediment administratiu degut, que la llei no formalitza però que l'instructor haurà de dissenyar acudint a la llei 30/1992 i 26/2010, amb concessió de tràmit d'audiència al propietari afectat.

**Els Ajuntaments per tant poden aprovar Ordenances Municipals amb la finalitat de 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. Amb aquesta ordenança i un pla d'inspecció d'immobles, és suficient per iniciar el procediment de detecció, inspecció i si s'escau sanció.** Veieu com exemple documentació adjunta: ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS, Ajuntament de Sabadell i Decret d'Aprovació del programa d'inspecció d'habitatges, de l'Ajuntament de Sabadell.

En el cas dels habitatges buits caldria aplicar, entenem, l'art. 73 de la llei 30/1992, que assenyala el següent permet discrecionalment acumular procediments (o, al contrari, continuar mantenint-los en tramitació separada i independent, si discrecionalment es considera més adient per part de l'administració actuant). Tant la resolució d'incompliment de la funció social de la propietat com la d'utilització anòmla (o si s'acumulen procediments, l'única resolució contenint, només en el cas dels habitatges buits per més de dos anys) poden ser objecte de publicació, d'acord amb els arts. 60 i 61 de la Llei 30/1992. Per reforçar l'equilibri raonable entre l'interès general que pugui haver en la publicació d'aquestes declaracions degudes al manteniment d'habitatges buits i la protecció de dades, es recomana que:

-la publicació es produeixi només quan la resolució d'incompliment social de la propietat i la utilització anòmla hagin guanyat fermesa.

-que en atenció al principi de qualitat de dades (art. 4 llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre) es procedeixi per part de l'Ajuntament a la publicació només de les dades que en resultin estrictament necessàries en relació amb la finalitat perseguida per la publicació, procedint-se a la cancel·lació o bloqueig d'aquestes dades quan la seva publicació deixi de ser necessària.

## **5. Dubtes plantejats sobre l'estat dels habitatges desocupats**

Que hi hagi un habitatge buit o desocupat, amb declaració formal o no d'incompliment social de la propietat i utilització anòmala, no significa que el propietari estigui al marge de la resta d'obligacions que la llei del dret a l'habitatge imposa als propietaris. Estigui ocupat, buit durant més de dos anys o desocupat, un habitatge ha d'estar sempre en condicions d'ús efectiu i adequat.

En aquest sentit – atenció, hagi o no demanat encara la cèdula d'habitabilitat (art. 26 de la llei) – el propietari ha de tenir sempre l'habitatge, on hi ha susceptibilitat de desenvolupar un ús residencial d'acord amb la regulació urbanística existent, en línia amb les condicions de qualitat que el fan apte per a ser residència i poder ser ocupat.

Si el mal estat de l'habitatge buit o desocupat comporta un risc per a les persones es produirà, a més, un nou incompliment de la funció social de la propietat, de conformitat amb l'art. 5.2 a de la llei del dret a l'habitatge. Això amb independència que el propietari del pis buit o desocupat que incompleix el seu deure de conservació cometi una infracció de les tipificades als arts. 123 i ss.

Tant pel que fa al manteniment de l'habitatge buit o desocupat com pel que fa a les relacions del propietari amb l'ajuntament, cal tenir en compte les obligacions que es tenen derivades del principi de bona fe, dels límits jurídics a l'abús del dret de propietat i al seu l'exercici antisocial i de la institució del frau de llei.

El binomi funció social de la propietat (article 33.2 CE, art. 5 llei del dret a l'habitatge)-servei d'interès general (article 47 CE i 26 EAC i art. 4 de la llei del dret a l'habitatge) reforça la legitimitat i possibilitats de l'activitat pública en aquest àmbit, en garantia de diversos drets constitucionals i dels principis de cohesió social i territorial.

Pel que fa als habitatges buits o desocupats, la posició i la responsabilitat dels bancs és singular i diferent de la que pugui tenir un simple particular persona física. En primer lloc, les entitats financeres acumulen milers de pisos buits. En segon lloc, aquestes entitats han rebut abundants fons públics pel seu rescat. I en tercer lloc, es mouen en un àmbit, l'habitatge, que a Catalunya ha estat declarat explícitament pel legislador servei d'interès general.

**6. L'exercici de la potestat sancionadora requereix un procediment administratiu (art. 134.1 llei 30/1992). Ni la llei 30/1992 ni la llei 26/2010 formalitzen un complet procediment sancionador.**

Aquesta formalització ha estat duta a terme pel Real Decret 1398/1993, de 4 d'agost i pel Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat. En conseqüència, a falta de procediment administratiu sancionador formalitzat en la llei del dret a l'habitatge, l'ajuntament de Capellades hauria d'aplicar supletòriament aquests Decrets esmentats (vegis art. 1.2 del Decret català i art. 149.3 CE), que sí que formalitzen esgotadorament un procediment administratiu sancionador perfectament aplicable a l'exercici de la potestat sancionadora vinculada a la llei del dret a l'habitatge. Cal assenyalar que aquest procediment sancionador és diferent del procediment de declaració de la utilització anòmla de l'habitatge i del procediment de declaració d'incompliment social de la propietat, als que ens hem referit en el seu moment.

Les possibles sancions hauran d'estar motivades (art. 54.1 llei 30/1992) i fonamentades adientment en l'expedient administratiu resultant de les actuacions (art. 46 llei 26/2010). Pel que fa a les utilitzacions anòmlas o situacions anòmlas consistents en mantenir, respectivament, un habitatge buit (més de dos anys) o desocupat permanentment (menys de dos anys), l'art. 41 dóna alguns criteris sobre com acreditar els fets, però no són els únics a tenir en compte.

Pel que fa al valor de les actes d'inspecció, la llei del dret a l'habitatge preveu en el seu art. 10 una repetició del que ja preveu l'art. 137.3 llei 30/1992. Tinguis en compte que la mateixa llei preveu en el seu art. 124 f com a infracció greu el "Negar-se a subministrar dades a l'Administració o obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, en l'exercici de les competències establertes per aquesta llei." Pel cas que en algun supòsit es negués l'entrada a un habitatge que se suposa buit per alguna persona que allà es trobés, al·legant la necessitat d'autorització judicial en connexió a l'art. 18 CE, encara es podria continuar considerant aquesta negativa com a obstrucció de l'activitat inspectora (vegis en aquest sentit la sentència de l'Audiència Nacional de 24 de novembre de 2005, pel cas en què un empleat d'una empresa de telecomunicacions va negar la inspecció seguint instruccions del propietari a qui va trucar per telèfon), llevat que la negativa fos justificada i no constessin altres indicis relatius a la desocupació.

## **7. Conclusions**

Els Ajuntaments disposen ja d'eines per mobilitzar el parc d'habitatges buits, per aplicar sancions als grans tenidors per incentivar que cedeixin els pisos a l'Ajuntament, amb independència de la declaració d'inconstitucionalitat parcial de la L24/2015.

- Quines són les passes a seguir per poder sancionar: detecció de l'habitatge buit (registre d'habitatges buits de grans tenidors proporcionat per la Generalitat), inspecció prèvia i acte administratiu de tramitació d'expedient.
- En cas que les eines de mobilització del parc d'habitatges buits siguin via recàrrec de l'IBI tenim diverses opcions per definir com ha de ser el Reglament que ho desenvolupi, l'àrea

d'acció institucional disposa d'exemples.

- En paral·lel a l'anterior l'Ajuntament ha de disposar o ha de treballar per disposar d'un registre de sol·licitants d'habitatge social per a determinar el grau de demanda existent. No ens de basar exclusivament en els decrets existent. La nostra tasca als Ajuntaments pot anar encaminada a fer del dret a l'habitatge un dret positiu i per tant hem de pensar com podem ampliar les destinatàries d'habitatge social (dones més grans de 55 anys, joves, etc).

Barcelona, 26 de juliol de 2016. Països Catalans  
Àrea d'acció institucional. Alcaldies i Equips de Govern