
PLA PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS DE SANT CELONI I DE LA BATLLÒRIA

Febrer 2013

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS DE FET.....	3
2. PROCEDIMENT ADMINISTRATIU PER A QUALIFICAR UN IMMOBLE RESIDENCIAL COM A HABITATGE BUIT	3
i. Incoació	3
ii. Fase d'informació i d'investigació de la utilització anòmala	4
iii. Resolució de l'expedient.....	4
3. ACTUACIONS PREVENTIVES, DE FOMENT I D'ASSISTÈNCIA DE L'ADMINISTRACIÓ. 5	
i. Establiment de garanties per als propietaris	5
ii. Foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat	5
iii. Cessió a l'administració pública d'habitatges buits	5
iv. Altres mesures, entre elles les de caràcter fiscal.....	6
4. INCOACIÓ D'EXPEDIENT SANCIONADOR.....	6
5. PROGRAMA D'INSPECCIÓ ANUAL D'HABITATGES BUITS PER A 2013.....	6
i. Característiques del programa d'inspecció	7
a) Criteris	7
b) Definicions	7
c) Àrea geogràfica	7
d) Activitat inspectora	8
e) Funció activitat inspectora.....	8
f) Procediment de la inspecció	8
g) Inspeccions ordinàries.....	8
6. MARC DE COL·LABORACIÓ ESPECÍFIC AMB LES ENTITATS FINANCERES QUE DISPOSIN HABITATGES BUITS EN EL MUNICIPI	9
i. Actuacions Entitats Financeres	9
ii. Actuacions Administració local.....	9
7. FASES DEL PLA PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS.....	10

1. ANTECEDENTS DE FET

El Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (2012-2017) dona rellevància a la problemàtica dels pisos desocupats i fa una anàlisi de l'habitatge buit dins del parc existent: 192 habitatges usats (137 en bon estat de conservació) i 190 habitatges nous no ocupats que totalitzen 382 habitatges, als que cal afegir el nombre d'habitatges buits -no concretats- procedents d'execucions hipotecàries.

El volum d'habitatges buits revela que no hi ha un problema de falta d'habitatge, sinó d'accés al mateix, prioritzant el Pla Local d'Habitatge, estratègies i accions per a la seva mobilització.

2. PROCEDIMENT ADMINISTRATIU PER A QUALIFICAR UN IMMOBLE RESIDENCIAL COM A HABITATGE BUIT

El procediment administratiu per qualificar un habitatge desocupat permanentment sense causa justificada, com a habitatge buit ve regulat a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Pel que fa al *Reglament municipal per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer*, aprovat definitivament per acord del ple de 23.10.08, a l'article 2 es considera que un immoble residencial està desocupat de forma permanent, si no es troba ocupat efectivament durant més de nou mesos en el curs d'un exercici.

Segons l'article 4 d'aquest mateix reglament, quan l'ajuntament detecti l'existència d'algun immoble desocupat permanent, procedirà a la inscripció en el Registre municipal d'Immobles Desocupats, prèvia instrucció i resolució de l'expedient administratiu, amb audiència a l'interessat.

Amb posterioritat, 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*, regula el dret a l'habitatge entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne.

L'article 3 d) LDH defineix l'habitatge buit com el que està desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys i l'article 41.1 LDH estableix com a utilització anòmala d'un habitatge aquesta desocupació permanent.

Segons l'article 41.3 LDH, l'administració ha d'incoar un expedient administratiu que impulsi els actes d'instrucció necessaris per a determinar els fets sobre els quals ha de dictar resolució.

S'enumeren a gran trets, les fases d'aquest procediment administratiu:

i. Incoació

L'expedient es pot iniciar de formes diferents:

- a) D'ofici

A través de l'exercici de serveis municipals (com poden ser l'oficina d'habitatge, els serveis socials, la policia de proximitat,...) que detectin la presència d'un possible habitatge buit.

- b) A instància de part

El propietari pot presentar declaració a l'ajuntament als efectes de la seva inscripció en el Registre Municipal d'Immables Desocupats (article 4 del Reglament municipal).

- c) Acció pública

En exercici de l'acció pública de l'article 6 LDH, qualsevol ciutadà (extensiu a associacions veïnals, PAH,...) que tingui coneixement de l'existència d'un habitatge permanentment desocupat, pot exigir, l'obertura del corresponent expedient administratiu per a la seva comprovació i inscripció posterior, si s'escau.

ii. **Fase d'informació i d'investigació de la utilització anòmala**

Es portarà a terme mitjançant una acta d'inspecció municipal, d'acord amb el programa d'inspecció definit i en la seva detecció es tindrà en compte, en especial, els fets següents:

- a) Actes propis del titular de l'habitatge.
- b) Comprovacions del personal al servei de les administracions públiques amb funció inspectora com a agents de l'autoritat (art. 108 LDH).
- c) Anuncis publicitaris.
- d) Negativa injustificada del titular a facilitar les comprovacions de l'administració si consten altres indicis de manca d'ocupació.

Un cop detectada aquesta utilització anòmala, l'administració pot sol·licitar també informació relativa a:

- a) Dades del padró d'habitants.
- b) Consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

Sense voluntat d'enumeració exhaustiva, es podran valorar també altres indicis, com poden ser:

- a) Recepció de correu i notificacions a altres llocs.
- b) Utilització habitual d'altres llocs per a comunicacions telefòniques i informàtiques de tipus domiciliari.
- c) Declaracions de veïns de l'immoble o immobles propers.
- d) No disposar de contracte de subministrament d'aigua o electricitat.
- e) No estar al corrent de l'impost de béns immobles.
- f) Manca de pagament de les quotes comunitàries.

iii. **Resolució de l'expedient**

Resolució de l'alcaldia qualificant o no l'habitatge de buit segons l'article 3 d) LDH i ordenant la seva inscripció en el Registre Municipal d'Immables Desocupats segons l'article 4 del

Reglament municipal, amb audiència a l'interessat i posant de manifest les mesures de foment que proporciona l'administració.

3. ACTUACIONS PREVENTIVES, DE FOMENT I D'ASSISTÈNCIA DE L'ADMINISTRACIÓ

La Llei del dret a l'habitatge estableix la funció social de la propietat de l'habitatge i regula la reacció pública davant situacions d'incompliment d'aquesta funció social a través dels instruments previstos a l'article 42 LDH, amb actuacions preventives, de foment i d'assistència.

Es preveu l'adopció de polítiques de foment per a la incorporació al mercat de lloguer dels habitatges buits, en quatre vessants:

i. Establiment de garanties per als propietaris

Evitar situacions de desocupació permanent, aprovant els programes d'inspecció corresponents, i donant garanties als propietaris adreçades a assegurar el cobrament de les rendes i la reparació dels desperfectes, mitjançant l'avalloguer i la negociació, si s'escau, d'una assegurança multirisc.

ii. Foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat

L'article 30 LDH regula el deure legal de conservació i rehabilitació, que es defineix com l'obligació dels propietaris de mantenir els immobles residencials en condicions d'ús efectiu i adequat.

El suport públic per complir amb el deure de conservació i rehabilitació anirà encaminat a dues vessants:

- 1) Col·laboració en situacions d'impossibilitat econòmica de fer-ho per part del propietari, mitjançant concessió de subvencions per a actuacions de rehabilitació d'habitatges desocupats que es destinin a lloguer a través de la borsa de mediació per al lloguer social de Sant Celoni.
- 2) Suport als contractes de masoveria urbana, de forma que el llogater porti a terme obres de reparació i millora de l'habitatge al seu càrrec a canvi de la renda.

iii. Cessió a l'administració pública d'habitatges buits

Es preveu la cessió dels habitatges permanentment desocupats a l'administració per a la seva gestió en lloguer mitjançant la borsa de mediació per al lloguer social de l'Oficina d'Habitatge.

L'article 69 LDH assenyala que l'administració ha d'establir un sistema de concertació pública i privada per a estimular als propietaris a posar en el mercat de lloguer habitatges adreçats a persones amb dificultats de tot ordre per a accedir al mercat de l'habitatge.

L'ajuntament té com a prioritat el foment de l'habitatge assequible per a facilitar l'accés a un habitatge adequat a través d'incorporar al mercat de lloguer assequible els habitatges buits destinats a aquelles persones que per la seva situació econòmica no puguin accedir a un habitatge de lliure mercat.

L'ajuntament treballa en una nova proposta denominada *Programa lloguer segur*, consistent en formalitzar contractes de lloguer entre propietaris d'habitatges buits i l'ajuntament, per a la cessió d'ús posterior de l'ajuntament i una persona particular, vehiculada des de serveis socials, essent l'administració la mediadora tant en la percepció de rendes com del manteniment de l'habitatge.

iv. Altres mesures, entre elles les de caràcter fiscal

La DA4^a LDH assenyala que el Govern de la Generalitat impulsarà actuacions perquè l'Estat aprovi el reglament que permeti l'establiment de recàrrec de l'IBI a habitatges buits.

A nivell municipal i pel que fa al recàrrec del 50% de l'IBI, l'ajuntament té aprovat definitivament el *Reglament per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer*.

4. INCOACIÓ D'EXPEDIENT SANCIONADOR

Passats els dos anys per a la consideració d'habitatge buit i un cop demostrat que la propietat no s'ha adherit a cap de les mesures de foment proposades per l'administració, es podrà incoar expedient sancionador si es manté l'habitatge buit, com a situació anòmla a corregir.

L'article 123.1.h) LDH tipifica la infracció de molt greu, per mantenir la desocupació d'un habitatge després que l'administració hagi adoptat les mesures de l'article 42.1-5 LDH.

5. PROGRAMA D'INSPECCIÓ ANUAL D'HABITATGES BUITS PER A 2013

L'article 42.1 LDH assenyala que les administracions locals en coordinació amb la Generalitat, han de vetllar per a evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.

L'article 10 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora del es bases del règim local assenyala que l'administració local i les altres administracions públiques ajustaran les seves relacions recíproques als deures d'informació mútua i col·laboració, de manera que les funcions de coordinació no afectaran en cap cas l'autonomia dels ens locals.

L'article 9 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya assenyala que les competències dels ens locals s'exerceixen en règim d'autonomia, sense perjudici de la coordinació amb altres administracions públiques, procurant, de manera general que l'exercici de les competències correspongui, de manera preferent, a les autoritats més pròximes als ciutadans.

L'informe emès el 25.06.08 per la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya dins del procediment d'aprovació del *Reglament per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent als efectes d'incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer*, assenyala que la competència per constatar i declarar que un habitatge està desocupat ve atribuïda a l'ajuntament respectiu, que el qualificarà com a tal, dictant el corresponent acte administratiu de qualificació d'habitatge desocupat.

Per tot això, la funció d'inspecció constitueix una eina fonamental per a salvaguardar l'interès general i la funció social de l'habitatge i l'elaboració de plans anuals d'inspecció 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.

i. Característiques del programa d'inspecció

a) Criteris

Pel que fa als criteris que han de regir el Programa d'inspecció es proposa incidir en els àmbits afectats per les mocions aprovades pel ple de suspensió cautelar de cobrament de plusvàlues per a les persones que han perdut la propietat de la residència habitual.

El Ple de l'ajuntament en sessions de 27.09.12 i de 20.12.12 va acordar suspendre cautelarment la liquidació de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, en els processos de desnonament d'habitatge que constitueixi la residència habitual i permanent de la unitat familiar; en les dacions en pagament de l'habitatge habitual no incloses en el Reial Decret Llei 6/2012 i en la pèrdua de la propietat de l'habitatge habitual en processos judicials i extrajudicials d'execució hipotecària, sense desnonament, inclosos en el RDL 27/2012.

En compliment d'aquests acords, l'ajuntament disposa en aquests moments d'informació d'una trentena d'immobles que, fruit de l'execució de processos judicials o extrajudicials, presumptament poden restar buits i que serien els que es proposen inspeccionar durant aquest any 2013.

b) Definicions

Habitatge desocupats amb caràcter permanent: A efectes del Reglament per determinar la condició d'habitatges desocupats amb caràcter permanent, ho és l'habitatge que no es trobi efectivament ocupat durant més de nou mesos en el curs d'un exercici i no es trobi en algunes de les situacions de l'article 2.

Habitatge buit: Habitatge que està desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, segons la LDH.

c) Àrea geogràfica

L'àmbit geogràfic al què s'aplica aquest programa d'inspeccions és a Sant Celoni i a la Batllòria.

d) Activitat inspectora

La funció principal és comprovar el compliment de la normativa d'aplicació.

Segons l'article 108 LDH, el personal tècnic al servei de les administracions públiques al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge té la condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que constatin formalitzats en actes d'inspecció, gaudiran de la presumpció de certesa a efectes probatoris.

Les tasques d'inspecció es realitzaran pel següent personal, adscrit a l'OH:

Montserrat Blas, tècnica auxiliar

Xavier Collet, tècnic auxiliar

Francesc Peña, arquitecte tècnic

e) Funció activitat inspectora

Durant la inspecció s'aixecarà acta descriptiva dels fets que poden ser constitutius d'irregularitats o infracció administrativa.

L'acta d'inspecció es completarà, si s'escau, amb un informe posterior, en cas que sigui necessari valorar el compliment de la normativa o quan hagin de realitzar-se valoracions posteriors dels fets comprovats a la inspecció.

f) Procediment de la inspecció

La inspecció es realitzarà en tres fases. A la primera ha de conèixer i analitzar la documentació i informació existent a l'abast de l'habitatge presumptament desocupat.

Durant la segona fase procedeix a la vista "in situ" de l'habitatge i el seu entorn.

Per últim a la tercera fase, es realitza l'informe d'inspecció, les valoracions dels fets comprovats i finalment les conclusions. En el cas que es provi que l'habitatge és buit, es procedirà a dictar resolució de qualificació d'habitatge buit amb audiència a l'interessat i posterior inscripció, si s'escau, en el Registre municipal d'Immables Desocupats.

g) Inspeccions ordinàries

Per a aquest 2013 es proposa la inspecció d'uns 30 habitatges provinents de procediments d'execucions hipotecàries o dacions en pagament, propietat d'entitats financeres, de forma majoritària.

Cal tenir en compte que la funció de control del correcte ús de l'habitatge no s'exhaureix en les actuacions establertes en aquest programa, perquè les activitats de comprovació o d'inspecció es podran exercir sempre que es detecti la presumpta comissió d'ús anòmal de l'habitatge.

6. MARC DE COL-LABORACIÓ ESPECÍFIC AMB LES ENTITATS FINANCERES QUE DISPOSIN HABITATGES BUITS EN EL MUNICIPI

La Disposició addicional única del *Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris*, encomana al govern que promogui amb el sector financer la constitució d'un fons social d'habitatges propietat de les entitats de crèdit per a facilitar l'accés de persones a contractes de lloguer amb rendes assumibles en funció dels ingressos que percebin.

El *Conveni per al fons social d'habitatges de lloguer* es va signar el 17.01.13 pel govern amb 33 entitats de crèdit i amb un número inicial de 5.891 habitatges adscrits. Per acord de la Junta de Govern Local l'ajuntament de Sant Celoni s'hi va adherir, i a dia d'avui, quatre habitatges corresponen al municipi de Sant Celoni.

Per contra, es disposa d'informació de que com a mínim una trentena d'habitatges d'entitats financeres poden estar presumptament buits, pel que es vol incentivar la seva incorporació al mercat del lloguer social.

L'ajuntament proposa un marc d'actuacions i de col·laboració amb les entitats financeres per a fer efectiva a Sant Celoni la creació d'una borsa d'habitatge de lloguer social.

Dins d'aquest marc es proposa que cada entitat financera designi un interlocutor per parlar amb l'ajuntament i aconseguir de forma conjunta els objectius de mobilització del parc vacant, d'evitar el deteriorament i l'ocupació il·legal d'habitatges, així com la incorporació dels habitatges buits al lloguer assequible i gestionant-se a través de la Borsa de lloguer social de l'Oficina d'Habitatge.

Per això, es proposen diferents actuacions, tant de les entitats financeres com de l'administració local:

i. Actuacions Entitats Financeres

- a) Oferir habitatges de lloguer a preu social (100-200,- €)
- b) Els habitatges han d'estar en condicions d'habitabilitat.
- c) En cas d'habitatges encara ocupats, s'ha d'oferir la dació en pagament, de forma que el deutor quedi alliberat de la totalitat del deute hipotecari pendent amb el lliurament de l'habitatge a l'entitat creditora i lloguer social posterior, per evitar desnonaments i pèrdua de l'habitatge.
- d) En cas d'habitatges buits, es demana la condonació del deute dels propietaris anteriors.
- e) Disposar de l'assegurança de cobrament de rendes (avalloguer) i d'una assegurança multirisc, que ha d'incloure els desperfectes durant tot el període de durada del contracte de lloguer i la defensa jurídica en cas d'impagaments.

ii. Actuacions Administració local

- a) Buscar llogaters i elaborar la borsa de possibles candidats, tot i que la relació del lloguer s'estableix directament entre l'entitat bancària i el llogater, de forma preferent.

- b) Elaborar el contracte i oferir assessorament durant tot el procés, sense cost per a l'entitat financera.
- c) Fer el seguiment del compliment de les obligacions contractuals i la mediació de conflictes.
- d) Elaborar l'acord de resolució del contracte, en el seu cas.
- e) Ajudar directament a les famílies per fer front al cost de l'habitatge de lloguer, propiciant la inserció social i evitant desnonaments no acceptables socialment.

7. FASES DEL PLA PER A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

El Pla per a la mobilització d'habitatges buits redactat, es desenvoluparà en les fases següents:

- a) Aprovació, si s'escau, per part del Ple municipal del Pla i del Programa d'inspecció que incorpora, per evitar situacions de desocupació permanent.
- b) Incoació d'expedient/s administratiu/s per a la qualificació d'habitatges buits, segons la LDH, el Reglament municipal per determinar la condició d'habitatges desocupats i la legislació sobre procediment administratiu comú vigent.
- c) Comunicació de les mesures de foment municipals per a la mobilització dels habitatges qualificats de buits i inclosos, si s'escau, en el Registre municipal d'Immables Desocupats.
- d) Incoació d'expedient/s sancionador/s en cas que persisteixi el manteniment de l'habitatge buit com a situació anòmla d'ús de l'habitatge.

Sant Celoni, febrer de 2013.

Pilar Puig i Calvet

Directora de l'àrea de Territori