



HABITATGE

Ref.: 2024/12/PHA

/vr

ANUNCI d'aprovació del Programa d'Inspecció per a la detecció d'habitatges buits a Castellbisbal per a l'any 2025

Per decret del regidor delegat d'Urbanisme i Cohesió Territorial número 2024/3161 de data 16 de desembre de 2024 s'ha aprovat el Programa d'Inspecció per a la detecció d'habitatges buits a Castellbisbal per a l'any 2025, el text íntegre del qual s'annexa al present anunci.

La qual cosa es fa públic per al general coneixement.

Datat a Castellbisbal el dia de la signatura del document.

Document signat electrònicament per:

Regidor/a d'Urbanisme i Cohesió Territorial (Jordi Piera Cano)

“PROGRAMA D'INSPECCIÓ D'HABITATGES BUI TS A CASTELLBISBAL 2025

1. INTRODUCCIÓ

I.- El dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, és reconeix a l'article 47 de la Constitució Espanyola el qual recull també el manament als poders públics per tal que promoguin les condicions necessàries i estableixin les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

Durant les dues darreres dècades l'accés a l'habitatge ha esdevingut un dels principals problemes per a la ciutadania, de forma que, des de les diferents administracions han estat regulades en el marc del seu àmbit competencial, amb major o menor encert, mesures per fer front a aquesta problemàtica.

A Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge estableix que les administracions amb competències en matèria d'habitatges han d'actuar per evitar la desocupació permanent dels habitatges (art.42), especialment a àrees de demanda residencial forta i acreditada (art 12.5 i 12.6), on preveu l'establiment de programes d'inspecció d'edificis residencials per detectar l'existència d'habitatges desocupats i establir censos de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures establertes per l'article 42.

El municipi de Castellbisbal es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, atès que ha estat declarat com a zona de mercat residencial tensionat (ZMRT) d'acord amb la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost (DOGC núm. 8984 de data 22/08/2023), de forma que encara es justifica més la necessitat de promoure amb major intensitat mesures per evitar la desocupació permanent dels habitatges.

AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Edicte TD08-012
Codi de verificació: AYMO3-2G760-PUI-40
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificaciosignatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 1/10.





Cal afegir que juntament amb aquesta Llei han estat aprovades la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, modificada pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i 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 i recentment la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

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'aquest dret.

Segons es desprèn de l'article 5.2, lletra b de la LDH, hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o edifici d'habitatges, entre d'altres supòsits, quan:

“L'habitatge o l'edifici d'habitatges que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada”.

I l'article 5.4 de la LDH afegeix: “El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar”.

Als efectes del que disposa la LDH, s'entén per habitatge buit el definit a l'apartat d) de l'article 3:

- **“l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.** A aquest efecte, són causes justificades 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”.

Un dels objectius principals en matèria d'habitatge és abordar la problemàtica dels habitatges buits o desocupats de manera permanent i injustificada, per tal de garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge en els termes legals que estableix la LDH.

III.- A nivell local, el Pla Local d'Habitatge de Castellbisbal –en endavant PLH- aprovat per l'ajuntament en data 25 de juliol de 2016, defineix els objectius generals que han de guiar l'acció municipal en matèria d'habitatge.

Dins de les actuacions emmarcades en el pla d'acció del PLH, es troba el *Programa 3* que sota el títol “*mobilització del parc vacant privat per a la creació de lloguer assequible i control d'altres situacions anòmales en l'ús dels habitatges*”, recull la voluntat municipal de mobilitzar el parc vacant privat com a mecanisme per a la creació d'habitatge de lloguer assequible.





Així mateix, aquest programa s'emmarca plenament en l'estratègia 2 del PLH: Millorar l'estat i optimitzar l'ús del parc residencial existent, per tal d'incrementar els nivells d'ocupació del parc d'habitatges i augmentar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

Per altra banda, l'actuació 3.3. del *Programa 3* del PLH incideix específicament en el control i supressió de situacions de desocupació permanent d'habitatges

Amb la voluntat de dinamitzar el parc d'habitatges buits, l'Ajuntament de Castellbisbal disposa d'un Conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la "Xarxa 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, la "Xarxa" 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.

D'acord amb els objectius i estratègies recollits en el PLH, Castellbisbal ha d'estimular l'ús dels habitatges com a habitatge 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 població.

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.

IV.- 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.

Per tant, s'elabora el present "Programa d'inspecció d'habitatges buits" per determinar les activitats inspectores que durà a terme l'Ajuntament de Castellbisbal per a la detecció d'habitatges o edificis d'habitatges buits com a instrument per adoptar les mesures de foment de la desocupació d'habitatges a la nostra població amb l'objectiu de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer.

2. NORMATIVA DE REFERÈNCIA EN L'EXECUCIÓ DEL "PROGRAMA"

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, 33, 45 i 47.





- Estatut d'Autonomia de Catalunya, articles 26 i 137.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, en particular els articles 3d), 5, 12, 41, 42 i 108.
- 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 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, articles 89 i 90 en relació a l'exercici de les funcions públiques i valor probatori.
- Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost (DOGC núm. 8984 de data 22/08/2023), per la que es declara al municipi de Castellbisbal com a zona de mercat residencial tensionat (ZMRT).
- Pla Local d'Habitatge de Castellbisbal aprovat per l'ajuntament en data 25 de juliol de 2016.

3. OBJECTE I FINALITAT

El present "Programa d'inspecció d'habitatges buits" del municipi de Castellbisbal – 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.

La finalitat del present "Programa" és detectar l'existència d'habitatges buits i aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari, preferentment en el mercat de lloguer, per part de la propietat o titular d'un dret d'usdefruit sobre l'immoble, i així acabar amb aquesta possible utilització anòmala del mateix segons estableix l'article 41.1 a) de la LDH.

4. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I CRITERIS DE PRIORITZACIÓ 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 el terme municipal de Castellbisbal.

Tanmateix, atesos 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 priorització que es detallen seguidament:





a) Priorització d'intervenció en relació a aquells habitatges que siguin titularitat de persones físiques i 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 d'entitats financeres i fons d'inversió, 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 aquests.

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

- Registre municipal d'habitatges buits de Castellbisbal i Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (RHBO).
- Habitatges que tinguin condicions mínimes d'habitabilitat.
- Edificis amb problemes de convivència degut a la manca d'ocupació d'habitatges.
- Edificis amb problemes de convivència degut a l'ocupació d'habitatges sense títol habilitant.
- 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 Castellbisbal en relació amb 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 amb aquells habitatges que tenen més condicions objectives per a ser utilitzats i també aquells que es requereix amb major urgència la seva mobilització (problemes de convivència, salubritat, etc.).

5. 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.

S'assimila a aquesta utilització anòmala que suposa l'habitatge buit, la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los, conforme es desprèn de l'article 41.1a) de la LDH.

6. 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:

- o el trasllat per raons laborals.
- o el canvi de domicili per una situació de dependència.
- o l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població.





- o el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

7. 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.

Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant, ni la transmissió de la seva titularitat a favor d'una persona jurídica, no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat conforme es desprèn de l'article 5.2b) de la LDH.

8. METODOLOGIA EN L'EXECUCIÓ DEL "PROGRAMA"

8.1 Mecanismes de detecció que es disposa per determinar els habitatges inclosos al programa d'inspeccions

Els mecanismes per determinar els habitatges inclosos al pla d'inspeccions seran els següents:

- a) Dades disponibles al Registre d'habitatges buits i habitatges sense títol aparent de la Generalitat de Catalunya.
- b) Dades disponibles a la base de dades del Impost sobre béns immobles municipal, als efectes de determinar la titularitat del bé.
- c) Dades provinents dels expedients d'incidències de convivència i civisme.
- d) 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.
- e) La negativa injustificada del titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- f) Els anuncis publicitaris.

8.2.- Sol·licitud d'informació

Un cop detectat indiciàriament un habitatge buit, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, es podrà sol·licitar informació relativa a:

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





També es comprovarà la titularitat de la propietat de l'habitatge o la titularitat del dret d'usdefruit i les dades relatives a la identificació i la descripció de l'habitatge mitjançant consulta a la Seu del Cadastre, o sol·licitud de nota simple al Registre de la Propietat.

Donada la impossibilitat material per part 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 prioritant, d'acord amb els següents criteris:

- Tenint en compte els recursos disponibles en el marc del servei d'interès general de l'habitatge.
- Tenint en compte quins són els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
- 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.

Un cop detectat un habitatge buit, es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta, realment, d'un habitatge desocupat.

b)3. Informe d'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. Apart de la descripció dels fets i circumstàncies observades, hi constarà les manifestacions dels veïns de l'immoble o immobles propers, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant (s'acompanya com a *Acta inspecció 1* al present "Programa", el model utilitzat d' "*Acta d'inspecció d'habitatge buit*" descriptiva dels fets).

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.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no, i tindrà valor probatori als efectes d'iniciar, en el seu cas, expedient per habitatge en situació anòmala en els termes previstos a l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

8.4 Efectes de l'execució del Pla

D'acord amb el previst a l'article 42 de la Llei 18/2007 un cop es detecti per la inspecció realitzada que l'habitatge compleix amb les condicions previstes a l'article 3d) de la Llei 18/2007 s'instruirà el corresponent expedient de declaració d'habitatge en situació anòmala.





En aquest sentit, s'oferirà als titulars dels habitatges buits o permanentment desocupats la seva cessió a la Borsa de Lloguer Social de l'ajuntament perquè els gestioni en règim de lloguer. En el supòsit de no rebre resposta a aquest oferiment, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de la propietat, així com l'adopció de les mesures legals més adients per remeiar la situació de desocupació generada.

La declaració de l'incompliment s'ha de fer mitjançant un expedient contradictori, d'acord amb establert per la normativa de procediment administratiu, en el qual s'han de detallar les vies de foment específiques que s'hagin posat a disposició de la propietat per facilitar-los el lloguer de l'habitatge.

Acta inspecció 1

ACTA D'INSPECCIÓ D'HABITATGE BUIT

Data inspecció:
Hora inspecció:

Adreça:					
Propietari/a de l'habitatge:					
Referència cadastral:				Superfície m2:	
Disposa de cèdula d'habitabilitat?	• Sí	• No			
Consten persones empadronades?	• Sí	Nombre de persones empadronades:			
	• No	Data de baixa de la darrera persona empadronada:			
L'habitatge està en estat:	• Perfecte	• Bo	• Correcte	• Deficient	• Molt deficient
Deficiències observades (descripció):					
L'habitatge està:	• Buit	• Ocupat		Desconegut	

Elements físics externs de l'habitatge:	
Hi ha accés a l'habitatge o està en un edifici? (descripció):	





L'accés és:	☐ Lliure	☐ Limitat	☐ Tapiat o porta antiocupes
Estat d'abandonament de l'edifici (descripció):			
Els accessos estan tapiats?	☐ Sí	☐ No	
Existeix alguna petició de llicència d'obres en relació a la finca?	☐ Sí	☐ No	

Altres indicadors de la inspecció:☐

Signes externs de desocupació:

☐

Manca de dades a la bústia

☐

Manca de connexió a les xarxes de subministrament:

☐

Aigua

☐

Gas

☐

Electricitat

☐

Altres

☐

Testimoni de veïns que afirmen que l'habitatge està desocupat:

☐

Per un termini inferior a 6 mesos

☐

Per un termini superior a 6 mesos i inferior a 1 any

☐

Per un termini superior a 1 any

☐

S'ignora el termini

☐

Altres signes externs de desocupació:

Observacions:



AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL

Nom i signatura del funcionari actuant

“



AJUNTAMENT DE CASTELLBISBAL - Edicte TD08-012
Codi de verificació: AYM03-2G760-PUI.4O
Verificació: www.castellbisbal.cat/verificaciosignatura
Document generat electrònicament per l'Ajuntament de Castellbisbal | Pàgina : 10/10.

APROVAT