



Ajuntament de  
Santa Maria de Palautordera

## EDICTE

Havent transcorregut el termini d'exposició pública sense que s'hagi presentat cap al·legació, ha quedat definitivament aprovat el *Reglament del Registre municipal d'habitatges desocupats amb caràcter permanent*, segons l'acord adoptat pel Ple de l'ajuntament en data 30 de juny d'enguany.

Com a annex a aquest edicte, es publica el text sencer del reglament aprovat, que entra en vigor el dia següent al de la seva publicació, i una vegada transcorregut el termini a que fa referència l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Contra aquesta resolució es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la publicació del present edicte, si bé s'hi pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

Santa Maria de Palautordera, 25 / agost / 2022

L'alcalde,  
Jordi Xena i Ibàñez

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



## ANNEX

### REGLAMENT DEL REGISTRE MUNICIPAL D'HABITATGES BUITS

Amb l'objectiu de desenvolupar les polítiques d'habitatge al municipi, l'ajuntament precisa d'un instrument que faci les funcions de cens de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures establertes per l'article 42 de la LDH i disposar d'una base de dades d'habitatges sobre els que realitzar actuacions amb l'objectiu d'evitar la seva desocupació permanent. Amb aquest objecte, es crea el Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera, que fa funcions de cens dels habitatges del municipi que reuneixin els requisits definits per l'article 3 d) de la LDH.

S'incorporaran a aquest Registre els habitatges buits, segons la definició que fa la LDH, a partir de la resolució que declari l'habitatge buit, pel que serà necessari tramitar un expedient per a la inscripció dels habitatges al registre amb comunicació als interessats i tràmit d'audiència previ a la resolució.

Aquest reglament s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons els quals les administracions públiques en l'exercici de la potestat reglamentària han d'actuar conforme als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, les disposicions d'aquest reglament estan justificades per la necessitat de donar compliment al Pla Local d'Habitatge 2019-2024.

D'acord amb el principi de proporcionalitat, les previsions que s'incorporen contenen la regulació imprescindible per atendre la necessitat que s'ha de cobrir amb la norma. Atenent al principi de seguretat jurídica, la potestat reglamentària s'exerceix de manera coherent amb la resta de l'ordenament jurídic amb la finalitat de generar un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa.

En aplicació del principi de transparència, l'ajuntament de Santa Maria de Palautordera possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la norma i els documents propis del seu procés d'elaboració, i en aplicació del principi d'eficiència, aquest reglament evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i permet racionalitzar la gestió dels recursos públics.

#### **Article 1 Objecte del reglament**

El present reglament té per objecte regular el Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera (en endavant el Registre), establint els habitatges que han de ser objecte d'inscripció en el mateix, definint la seva estructura i organització i establint el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació.

#### **Article 2 Caràcter i finalitat del Registre**

El Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera és un registre de caràcter administratiu que té com finalitat recollir el cens dels habitatges buits del municipi.

#### **Article 3 Àmbit d'aplicació**

L'àmbit d'aplicació del Registre és el terme municipal de Santa Maria de Palautordera.



#### Article 4 Adscripció i gestió

El Registre depèn de l'ajuntament de Santa Maria de Palautordera i es gestiona des del servei d'Habitatge d'aquest ajuntament. Aquest servei és el responsable de la seva gestió i del procediment a seguir per a la inscripció dels habitatges, modificació de les dades i cancel·lació de la inscripció. És competent per resoldre en matèries relacionades amb la inscripció, modificació o cancel·lació de dades en el Registre, l'alcaldia o l'òrgan en qui aquesta hagi delegat facultats resolutòries en matèria d'habitatge.

#### Article 5 Habitatges objecte d'inscripció

Els habitatges susceptibles d'inscripció al Registre són els habitatges buits radicats al terme municipal de Santa Maria de Palautordera.

Per habitatge buit s'entén el definit a l'apartat d) de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

*"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."*

Seràn susceptibles d'inscriure's en el Registre aquells habitatges en els quals es doni algun dels supòsits següents:

- No existeixi cap persona empadronada de forma permanent i per un termini de més de 2 anys en l'habitatge
- No estar l'habitatge donat d'alta a la xarxa de subministrament d'aigua.
- No disposar l'habitatge de comptador d'aigua o aquest estigui donat de baixa del servei o el consum d'aigua derivat de les lectures del comptador durant els dos darrers anys hagi estat anormal.
- Qualsevol altra en el que s'acrediti per qualsevol mitjà de prova admès en dret que l'habitatge ha estat buit durant més de dos anys.

No obstant l'anterior, s'entendrà presumptament, que hi ha ocupació en els següents casos:

- Els habitatges posats a disposició de programes socials d'habitatge, convinguts amb les administracions públiques, per a destinar-los a programes de lloguer social d'habitatge.
- Habitatges afectes a activitats professionals o comercials de forma continuada i l'ajuntament en tingui constància mitjançant l'obtenció de la llicència o la comunicació realitzada davant de l'ajuntament del titular de l'activitat.
- Els habitatges arrendats si l'Ajuntament té constància d'aquest.
- Finques afectades per un expedient de declaració de ruïna o altres circumstàncies que qüestionin la seva habitabilitat.

S'entendrà justificada la desocupació en els supòsits que concorrin algunes de les circumstàncies següents:

- Habitatges que siguin objecte d'un litigi judicial sobre la seva titularitat pendent de resolució.
- Habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones que hagi de desplaçar-se a un altre habitatge per trobar-se en situació de dependència.
- Habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones que hagin de traslladar-se per raons laborals.
- Habitatges amb ocupació il·legal i el propietari ho tingui documentalment acreditat.
- Habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones empadronades en residències de la tercera edat.
- Que l'habitatge hagi de ser rehabilitat conforme a l'article 3.g) de la Llei 18/2007 i d'acord amb el que disposa l'article 8.b) de la Llei 14/2015. En aquest cas, les obres s'han de justificar amb un informe emès per un tècnic amb titulació acadèmica i professional que l'habiliti com a projectista, director d'obra o director de l'execució de l'obra en edificació residencial d'habitatges, que ha d'indicar que les obres són necessàries perquè l'habitatge pugui tenir les condicions mínimes d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent. Només es pot al·legar aquesta causa en un únic període anual (d'1 de gener a 31 de desembre), i es pot ampliar a una segona anualitat sempre que s'acrediti que les obres es van iniciar durant el primer.



- g. Els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials, sempre que llurs titulars puguin acreditar que han desenvolupat l'activitat dins els últims dos anys, s'han satisfet els tributs corresponents a l'activitat desenvolupada i s'han declarat els ingressos obtinguts per aquesta activitat. En el cas d'habitatges d'ús turístic cal, a més, que estiguin inscrits en el registre que gestiona el departament competent en matèria de turisme.

Per a la seva inscripció, serà necessari que els habitatges, o bé hagin estat declarats buits d'acord amb el procediment seguit en l'article 8 de l'Ordenança Fiscal número 1 reguladora de l'Impost sobre béns Immobles, o constin inscrits en el Registre d'Habitatges buits de la Generalitat de Catalunya, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### **Article 6 Estructura del Registre**

El Registre s'estructura en una única secció: conté la relació d'habitatges permanentment desocupats sense causa justificada per un termini de més de dos anys que hagin sigut declarats buits d'acord amb el procediment seguit en l'article 8 de l'Ordenança Fiscal número 1 reguladora de l'Impost sobre béns Immobles, o constin inscrits en el Registre d'Habitatges buits de la Generalitat de Catalunya, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

### **Article 7 Procediment d'inscripció al Registre**

La inscripció al Registre d'un habitatge que, o bé hagi estat declarat buit d'acord amb un procediment seguit en l'article 8 de l'Ordenança Fiscal número 1 reguladora de l'Impost sobre béns Immobles, o constin inscrits en el Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat de Catalunya, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'ajustarà al següent procediment:

- a) El procediment de declaració de bé immoble d'us residencial desocupat permanentment s'iniciarà mitjançant resolució on es facin constar els indicis de la desocupació, que serà notificada a qui ostenti el dret de propietat, usdefruit o de superfície de l'immoble afecte al procediment.
- b) En el termini de 15 dies, a comptar des de l'endemà de la notificació de la resolució indicada, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
- c) En base a les al·legacions i proves aportades, el procediment finalitzarà amb la declaració, si procedeix, d'immoble d'us residencial desocupat amb caràcter permanent, i la seva conseqüent inscripció en el Registre municipal d'habitatges buits.
- d) La declaració d'un immoble com a desocupat amb caràcter permanent per part de l'ajuntament es pot sustentar en els indicis conduents a tal conclusió. En tot cas, l'ajuntament pot fonamentar la seva decisió en les dades del padró municipal.
- e) Contra la declaració d'immoble d'us residencial desocupat amb caràcter permanent l'interessat podrà recórrer conforme a allò que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

Resulta possible l'acumulació del procediment de declaració d'habitatge buit i el procediment d'inscripció del mateix habitatge al Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera, en virtut del previst a l'article 57 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en tant que és el mateix òrgan qui tramita i resol ambdós procediments i que guarden identitat substancial.

### **Article 8.- La inscripció voluntària**

1. Els titulars dels habitatges en què es compleixen els dos anys de situació de desocupat poden, de forma voluntària, inscriure'l en el Registre a través d'una comunicació prèvia.
2. La comunicació ha de contenir, com a mínim, la següent informació:
  - a. El nombre d'habitatges que s'inscriuen
  - b. La titularitat i règim jurídic dels habitatges que s'inscriuen (compravenda, usdefruit, altres...).
  - c. La ubicació, localització o adreça de cada habitatge
  - d. La referència cadastral, cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, en el seu cas.



## Ajuntament de Santa Maria de Palautordera

- e. La superfície útil de cada habitatge en metres quadrats
- f. L'estat actual de cada habitatge, concretant el següent:
  - f.1. Buit i amb condicions d'habitabilitat
  - f.2. Buit, pendent de rehabilitar
- g. Altres

La inscripció es produeix a partir de la presentació de la comunicació, amb el contingut que especifica l'article.

En el cas que es produeixin variacions que alterin les dades informades al Registre i que suposin canvis en les situacions que detalla l'article, els titulars dels habitatges han de comunicar aquestes variacions en el termini màxim d'un mes.

### **Article 9 Dades a inscriure en el Registre**

Per poder donar compliment a la finalitat del Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera, les dades que s'inscriuran de cada habitatge respecte el que es resolgui la seva inscripció seran les següents:

#### 1. Dades relatives a la inscripció, modificació o cancel·lació:

- a) Si l'habitatge consta o no inscrit al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i, en cas afirmatiu, la referència de dita inscripció i/o la data i la referència de la resolució sobre la modificació i/o la cancel·lació de la inscripció.
- b) Si l'habitatge va ser declarat buit en expedient seguit per l'ajuntament de Santa Maria de Palautordera, indicació de la resolució i la data, així com la referència de la resolució sobre la modificació i/o Cancel·lació de la inscripció.

#### 2. Dades relatives a la identificació i la descripció de l'habitatge:

- a) La ubicació, localització o adreça de l'habitatge.
- b) La referència cadastral.
- c) La referència registral.
- d) La superfície útil expressada en metres quadrats.

#### 3. Les dades relatives a la titularitat i el seu règim jurídic

- a) Les dades identificatives de la propietat (nom i cognoms/raó social, DNI/NIF, domicili, telèfon i adreça de c/e).
- b) Si s'escau, les dades identificatives de la titularitat de l'usdefruit o qualsevol altre dret d'ús sobre l'immoble.
- c) La data d'adquisició.
- d) La modalitat d'adquisició.

#### 4. Dades relatives a l'estat de l'immoble

- a) Si l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat o no.
- b) Si l'habitatge està en condicions d'habitabilitat o no.

Aquestes dades es podran extreure dels registres públics als que l'ajuntament tingui accés o es podran obtenir durant el procediment de declaració d'habitatge buit i/o d'inscripció al Registre.

En relació a les dades de caràcter personal, l'ajuntament de Santa Maria de Palautordera complirà la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

### **Article 10 Cancel·lació de la inscripció a sol·licitud de la persona interessada**

Els titulars dels habitatges objecte d'inscripció han d'informar al Registre de les circumstàncies i condicions per les quals cessi l'estat de desocupació de l'habitatge o l'execució de les obres de



## Ajuntament de Santa Maria de Palautordera

rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal. També han d'informar les dades relatives a la transmissió a tercers, per qualsevol títol, dels habitatges inscrits.

En tots els casos en què desaparegui la causa que va motivar la inscripció, es cancel·larà la inscripció.

### **Article 11 Protecció de dades personals.**

El principi de protecció de dades és d'aplicació a la recollida i al tractament de dades de caràcter personal que consten en el Registre, de conformitat amb el que disposa:

- La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals i el Reglament UE 216/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.
- La disposició addicional novena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

### **Article 12 Inscripció**

Un cop notificat l'acte que resolgui la inscripció d'un habitatge al Registre, el Servei d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera procedirà a fer-la efectiva.

### **Article 13 Modificació o cancel·lació de la inscripció**

En cas de produir-se qualsevol modificació de la situació de l'habitatge o d'alguna de les dades contingudes al registre, es procedirà a la seva modificació o, si s'escau, a la cancel·lació de la inscripció. La modificació o la cancel·lació d'una inscripció seguirà el procediment que es descriu a continuació, que es podrà iniciar d'ofici o a instància de part.

1. El procediment s'iniciarà mitjançant un acte d'incoació que indiqui la situació i/o la dada o les dades que s'han modificat. Aquest acte serà notificat als interessats.
2. En el termini de 15 dies a comptar des de l'endemà de la notificació de la incoació, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
3. En base a les al·legacions i proves aportades, el procediment finalitzarà amb la resolució sobre la modificació o la cancel·lació de la inscripció.
4. La resolució serà notificada als interessats i podrà ser objecte de recurs d'acord amb el que estipula la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Un cop notificat l'acte que resolgui la modificació o la cancel·lació d'una inscripció del Registre, el Servei d'habitatge de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera procedirà a fer-la efectiva.

### **Article 14 Entrada en vigor**

Aquest reglament entrarà en vigor un cop publicat íntegrament el seu text al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils establerts a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

En cas que es modifiqui la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge o qualsevol altra normativa de referència d'aquest reglament que pugui afectar als seus termes, aquest reglament s'haurà d'interpretar conforme als nous termes de dita normativa, i s'haurà de procedir a actualitzar el Registre municipal d'habitatges buits de Santa Maria de Palautordera si així correspon.