

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 1 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



AJUNTAMENT DE MONTMELÓ
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.



EDICTE

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 26 de novembre de 2024, ha aprovat inicialment el Programa d'inspecció i conservació dels habitatges buits i ocupats de Montmeló, que s'acompanya com Annex.

Tothom que estigui interessat podrà examinar l'expedient i, si s'escau formalitzar al·legacions o suggeriments al respecte en el termini d'un mes, comptat des de la publicació del present Edicte en el Butlletí Oficial de la Província.

La documentació completa de l'expedient es pot consultar a les oficines de l'Ajuntament de Montmeló – Departament d'Urbanisme- Plaça de la vila, 1 i a la web <http://www.montmelo.cat>.

Les reclamacions i al·legacions es poden presentar davant l'ajuntament dintre del mateix termini d'informació pública, per qualsevol dels mitjans que permet la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

L'alcalde,

Pere Rodríguez Rodríguez

(Signat digitalment)

ANNEX:

PROGRAMA D'INSPECCIÓ I CONSERVACIÓ DELS HABITATGES BUITS I OCUPATS DE MONTMELÓ

1. Justificació de la necessitat del Programa

Segons estableixen l'article 12, apartats 5 i 6, de la Llei 18/2007 i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (ampliat per la Disposició final segona 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) Montmeló és un dels municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada. Aquestes àrees es determinen tenint en compte, com a mínim, les variables següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona, i el nombre de situacions d'exclusió residencial.

Tanmateix, la resolució de la Secretaria d'Estat per l'Habitatge de de març estableix que el Municipi de Montmeló es troba dintre de les zones de mercat residencial tensat. Aquesta delimitació, recollida a la Llei 12/2023 de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, condiciona la consideració de gran tenidor en relació a la detecció dels habitatges buits i recàrrec en l'impost de Bens Immobles (IBI).

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 2 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



AJUNTAMENT DE MONTMELÓ
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.



Al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant (d'ara endavant, RHBO) hi /ha inscrits actualment un total de 8 habitatges del municipi. Aquest Registre es va crear mitjançant el Decret Llei 1/2015, el qual en el seu article 1 modifica la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, incloent la disposició addicional 24a, segons la qual es crea el RHBO, en el qual han de ser objecte d'inscripció *"els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que els habiliti per a la seva ocupació"*.

Aquest mateix Decret Llei 1/2015, preveu al seu article 4, apartat 1, que *"els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habilitat exigibles als habitatges"*, seguint el mandat que l'article 30 de la Llei 18/2007, de 18 de desembre, del dret a l'Habitatge, estableix per a tots els habitatges o edificis que tinguin un ús principal d'habitatge.

Per tal de mobilitzar els habitatges buits existents al municipi, preferentment per mitjà del lloguer, i per tal de garantir que qualsevol habitatge compleix amb les condicions d'habilitat que imposa amb caràcter imperatiu el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions d'habilitat dels habitatges i de la cèdula d'habilitat, inclosos els inscrits en RHBO, assegurant així el compliment de la funció social de la propietat en els termes establerts a l'article 5 del la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, es crea el present Programa d'inspecció i conservació dels habitatges buits i ocupats.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge i la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, han modificat, entre d'altres, l'article 41 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en relació a les competències dels ens locals en matèria d'habitatges desocupats, dotant de major claredat a la regulació de l'esmentada Llei en relació a la situació i vies d'actuació administrativa davant els habitatges desocupats.

Amb la possible mobilització d'aquests habitatges es pretén donar solució a una part de la demanda d'habitatge del nostre municipi.

2. Objecte, durada i finalitat del programa

El present Programa d'Inspeccions té una durada de dos anys, sense perjudici de la seva pròrroga automàtica, mentre el mateix no sigui revisat. Així, el període temporal inicialment previst per a aquest programa d'inspecció és de l'1 d'octubre de 2024 fins a l'1 d'octubre de 2026.

L'objecte del present programa és mobilitzar habitatges desocupats del municipi. No obstant, s'amplia aquest objectiu a garantir i incentivar la bona conservació dels habitatges existents, estiguin o no desocupats.

Amb la finalitat de reforçar la igualtat de tracte dels ciutadans que estableix l'article 14 de la Constitució Espanyola, i evitar l'arbitrarietat, s'ha elaborat el present Programa que estableix i justifica els objectius preferents per assolir el mandat contingut als articles 29 i 41 de la LDH relatius al deure dels propietaris de la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, i a la necessitat de potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

En tots cas, es prioritzen aquells habitatges dels quals es té constància que romanen buits des de fa 2 o més anys, sense perjudici dels criteris de priorització establerts en els apartats I.4 i II.3 del present programa.

Garantir que tots els habitatges assoleixin les mínimes garanties d'habilitat normativament establertes per al seu destí a residència de persones.

Fomentar l'obtenció d'habitatges destinats a polítiques socials mitjançant la subscripció de convenis de rehabilitació que contemplin la cessió temporal com alternativa a les vies de coerció per la correcció d'una infracció detectada.

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 3 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



3. Àmbits

Es distingeixen dos àmbits dins del programa. Per una banda l'àmbit destinat la mobilització dels habitatges buits o permanentment desocupats, amb la finalitat d'acabar amb aquesta possible utilització o situació anòmla de l'habitatge.

D'altra banda, l'àmbit adreçat a verificar l'estat de conservació dels habitatges buits o ocupats, especialment d'aquells que s'han adquirit per mitjà d'un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

ÀMBIT I. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS O PERMANENTMENT DESOCUPATS

I.1 Definicions

Segons estableix l'article 3,d) de la Llei del Dret a l'Habitatge, 18/2007, un habitatge està **buit** quan *"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 i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge."*

I.2 Detecció

Per tal de determinar quins són els habitatges que es troben en la condició de buit, l'Ajuntament disposa dels següents recursos:

- a) Informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de dades. S'inclou en aquest punt la consulta del Registre d'habitatges buits de l'AHC. (RHBO).
- b) Declaracions fonamentades de la població o del personal de l'ens local, a través dels punts d'atenció de l'Ajuntament.
- c) Negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o l'immoble de facilitar informació o permetre comprovacions.

I.3 Comprovació

Quan fruit d'aplicar els recursos descrits a l'apartat anterior, concorri algun indicati de desocupació, es podrà passar a la comprovació d'habitatges concrets. Per a aquesta finalitat, l'Ajuntament disposa dels següents mitjans:

- a) La consulta de bases de dades municipals tals com el padró d'habitants, el cadastre i la hisenda municipal.
- b) La consulta de dades de consum a les companyies subministradores de serveis bàsics de l'habitatge. La facturació de consums mínims serà considerat un indicati de desocupació de l'habitatge.
- c) La consulta del Registre de la Propietat i altres arxius públics per determinar la titularitat de l'immoble i d'altres dades que poden ser rellevants.
- d) Inspecció visual.
- e) Altres mecanismes a través de registres públics.

Com a resultat d'aquestes comprovacions, es determinarà si l'habitatge està ocupat o desocupat. En el primer cas, aquí finalitzarien les actuacions sobre aquest habitatge. En cas contrari, si es constata de la desocupació d'un habitatge o edifici d'habitatges, s'iniciaran les actuacions administratives per determinar si aquesta situació és permanent i, per tant, constitueix una situació anòmla. En tal cas, caldrà incoar expedient administratiu en els termes i amb la finalitat prevista a l'apartat 3r de l'article 41 de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge.

I.4 priorització de les inspeccions

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 4 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



Donada la impossibilitat material per part del servei d'inspeccions de comprovar tots els possibles casos d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada, s'exerceix la legitima discrecionalitat en la programació de l'activitat inspectora prioritzant determinats àmbits, d'acord amb els següents criteris:

- Els recursos disponibles pel conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials, que es configura com un servei d'interès general d'habitatge (art. 4 LDH).
- Quins son els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
- En quines zones es concentra major nombre d'habitatges desocupats, amb aptitud per a ser mobilitzats, d'acord amb el contingut dels informes elaborats pels serveis tècnics d'urbanisme al respecte.

En conseqüència, es decideix fonamentadament i motivada concentrar els recursos d'inspecció d'habitatges desocupats injustificadament, dins el termini de vigència d'aquest programa, en aquells habitatges en els que es produeixin les següents circumstàncies, d'acord amb el següent criteri de prioritització:

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 1.

Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles, els titulars dels quals (ja siguin persones físiques o jurídiques) acumulin 2 o més habitatges buits al municipi.

Quan es tracti de persones jurídiques, si les mateixes formen part d'un mateix grup empresarial (com seria el cas d'entitats financeres que formen part d'un mateix grup bancari) o es tracti d'empreses filials entre elles, caldrà tenir en compte el número total d'habitatges que acumuli l'esmentat grup o el conjunt d'empreses filials entre elles, encara que formalment la propietat sigui titularitat de varies persones jurídiques diferenciades que no arribin a ser titulars, cadascuna d'elles, de 5 habitatges.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats i existeix major capacitat econòmica per part dels seus titulars, que acumulen major patrimoni i disposen de major parc d'habitatge al seu servei.

D'acord amb les dades provinents del Registre d'Habitatges buits de l'AHC, aquest criteri de prioritització inclourà amb tota probabilitat a grups bancaris, inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres. D'aquesta manera, l'actuació inspectora afectarà també a habitatges que provenen d'execucions hipotecàries i, per tant, tenen origen en la crisi econòmica que ha causat la necessitat social emergent d'obtenir habitatges de lloguer amb preu proporcional a les economies familiars disponibles molt baixes.

També es prioritza així la intervenció sobre aquells titulars que siguin propietaris de més parc d'habitatge al municipi en detriment dels que en siguin propietaris de menys béns.

CRITERI DE PRIORITZACIÓ 2.

Es prioritza la intervenció sobre els habitatges que, aplicat el criteri de prioritització 1, compleixin amb el següent requisits:

Habitatges que presenten majors aptituds per a la seva mobilització. Entre d'altres elements a tenir en compte, els habitatges dintre d'edificis que tenen una tipologia plurifamiliar (el que comporta una major facilitat per a la seva mobilització, al tractar-se d'un bé amb major versatilitat per al seu ús i comercialització, en front de les tipologies unifamiliars, tipus ciutat-jardí). Així mateix, cal tenir en compte la ubicació geogràfica en el municipi (barris centrals, en contraposició a les urbanitzacions més perifèriques) és més propera al nucli urbà i, per tant, ofereix una major proximitat als serveis més rellevants (comerç, salut, educació, transport, etc.), el que també contribueix de forma determinant a la seva major aptitud per a la posada en el mercat i mobilització.

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 5 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



AJUNTAMENT DE MONTMELÓ
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.



1.5 Acreditació de l'inici dels dos anys de la desocupació

Prèviament a iniciar l'expedient de declaració de situació anòmla, es verificarà la data efectiva des de la qual l'habitatge en qüestió roman desocupat, ja que la situació anòmla es dona quan la desocupació és igual o superior als dos anys.

En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.

1.6 Declaració de situació anòmla i d'incompliment de la funció social de la propietat

Un cop detectada la possible existència d'un habitatge desocupat i sempre que estigui degudament acreditada la durada de la desocupació, aquest fet pot constituir una utilització o situació anòmla segons es recull a l'article 41 de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge. L'Ajuntament iniciarà les actuacions per declarar, tant la situació anòmla com l'incompliment de la funció social de la propietat i adoptarà les mesures adients per cada situació declarada.

De conformitat amb les previsions de l'article 42.6 de la Llei del dret a l'habitatge, la imposició de multes coercitives en el marc d'aquests expedients es limita a les persones jurídiques propietàries, de tal manera que els expedients es tramitaran preferentment en relació a aquestes persones propietàries.

Cas que es constati una desocupació igual o superior als dos anys, l'Ajuntament efectuarà resolució d'incoació d'un únic expedient administratiu per la declaració conjunta de la situació anòmla de l'habitatge i d'incompliment de la funció social de la propietat.

Amb caràcter previ a l'inici de l'expedient administratiu, i per tal de determinar la conveniència o no de la incoació del mateix, d'acord amb les previsions de l'art. 55 Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques, s'efectuarà un oferiment per part de l'ens municipal de les mesures de foment més adients per procedir a l'ocupació de l'habitatge, i es requerirà al titular a l'acceptació o refús de les mesures en el termini màxim d'un mes des de la notificació de la resolució.

Si el propietari manifesta voluntat d'acollir-se a alguna de les mesures proposades i finalment s'enllesteixin els tràmits per a l'ocupació efectiva de l'immoble, no procedirà la incoació posterior de l'expedient de situació anòmla.

En el cas de que el titular no accepti les mesures de foment o no s'acabin duent a terme les actuacions per a l'ocupació efectiva de l'habitatge, procedirà la incoació de l'expedient de declaració de situació anòmla.

Incoat l'expedient de declaració de la situació anòmla i d'incompliment de la funció social de la propietat, s'atorgarà un termini de 15 dies a l'interessat per tal que pugui efectuar al·legacions i, a continuació es dictarà la resolució pertinent.

En cas que no es formulin al·legacions per part del tenidor, o no es pugui constatar l'ocupació efectiva de l'habitatge en els terminis requerits per fer-ho, l'Ajuntament dictarà resolució de declaració de situació anòmla de l'habitatge o l'immoble i d'incompliment de la funció social de la propietat, requerint, a l'empara d'aquesta darrera declaració (la d'incompliment de la funció social de la propietat) l'ocupació efectiva de l'habitatge buit per qualsevol mitjà admès en dret, en un termini d'1 mes.

Aquesta resolució incorporarà l'avertiment d'imposició de multes coercitives (sempre que el titular sigui una persona jurídica) i, en el seu cas, d'inici d'expedient sancionador, cas de no poder-se acreditar l'efectiva ocupació de l'immoble dins el termini atorgat a tal efecte.

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 6 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



Tanmateix, si la desocupació detectada és d'un període inferior als dos anys, aquesta encara no constitueix una situació anòmla, però podria ser-ho en un futur. En aquestes circumstàncies, l'Ajuntament oferirà fefaentment al propietari o propietària les mesures de foment més adients per procedir a l'ocupació de l'habitatge. D'aquesta manera, en cas que arribats els dos anys, l'habitatge romanguí desocupat, l'Ajuntament podrà incoar directament l'expedient de declaració de la situació anòmla i d'incompliment de la funció social de la propietat, en haver-se ofert amb anterioritat les corresponents mesures de foment.

I.7 Multes coercitives i procediment sancionador

Una vegada transcorregut el termini atorgat per l'ocupació efectiva de l'habitatge buit, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives d'acord amb el que disposa l'art. 113 de la LDH.

Paral·lelament a la imposició de les multes coercitives, l'Ajuntament podrà incoar un procediment sancionador pel manteniment de la desocupació, tipificada a l'article 123.1h) de la LDH que portarà aparellada una sanció d'entre 90.001 i 900.000 euros, segons estableix l'article 118 de la LDH, en la redacció donada per 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, si bé, en aplicació de l'apartat 4 del mateix precepte, la sanció pot reduir-se entre 9.001 i 90.000 euros, prèvia justificació suficient de criteris de proporcionalitat.

Segons preveu l'article 136.6 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, "*poden ésser objecte del corresponent assentament en el Registre de la Propietat amb la durada i les característiques establertes per la Llei hipotecària els actes següents: (...) c) Les mesures provisionals adoptades en un expedient sancionador. d) La incoació d'un expedient sancionador. e) La resolució definitiva d'un expedient sancionador*".

ÀMBIT II. CONSERVACIÓ D'HABITATGES

II.1 Definicions

Tant la legislació estatal com l'autònoma estableixen el deure legal de conservar els immobles destinats a residència de persones. Aquest deure legal de conservar els habitatges es tradueix, entre d'altres, en el deure de mantenir-lo sempre en condicions mínimes d'habitabilitat, les quals queden recollides al decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

En aquest sentit, a més, el Decret Llei 1/2015, preveu al seu article 4, apartat 1, que "*els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges*", seguint el mandat que l'article 30 de la Llei 18/2007, de 18 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix per a tots els habitatges o edificis l'ús principal dels quals sigui el d'habitatge. Igualment, l'article 197 del Text refós de la Llei d'urbanisme contempla que les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per l'esmentada llei, així com aquella aplicable en matèria de sòl i altre sectorial. Es precisa igualment que dins d'aquests deures s'inclou el manteniment de les condicions objectives d'habitabilitat.

Quan no es dona compliment a aquest deure, l'administració està obligada a intervenir ordenant l'execució d'allò que calgui per tal que l'habitatge o l'immoble en qüestió se situï dins dels paràmetres d'habitabilitat establerts normativament.

II.2 Detecció

Per a la detecció dels habitatges, s'atendran els mateixos recursos ja descrits a l'apartat I.2 *Detecció* de l'àmbit anterior.

II.3 Comprovació i priorització de les inspeccions

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 7 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



Per poder comprovar l'estat de conservació dels habitatges, caldrà fixar una data d'inspecció dels mateixos. Es prioritzaran els habitatges a inspeccionar segons el següent ordre de prelación:

- Aquells habitatges dels quals hi hagi indicis que no compleixen els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges.
- Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles, els titulars dels quals (ja siguin persones físiques o jurídiques) acumulin més de 5 habitatges que presentin indicis de no complir amb els deures abans esmentats d'ús o conservació i rehabilitació al municipi.
D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges amb indicis d'incompliment de la normativa urbanística i d'habitatge i existeix major capacitat econòmica per part dels seus titulars, que acumulen major patrimoni i disposen de major parc d'habitatge al seu servei.
- La resta.

II.4 La notificació de les inspeccions

Per tal de valorar la situació dels habitatges, es podran utilitzar tots els mitjans i indicis admesos en dret. Entre ells, la informació provinent d'Inspeccions tècniques dels edificis, l'estat exterior de l'edificació i la informació facilitada per la propietat.

En cas que sigui necessari accedir a l'interior dels habitatges per a inspeccionar-los, caldrà dictar resolució administrativa per accedir-hi. Aquesta resolució incorporarà una planificació de les inspeccions, donant al destinatari 10 dies d'audiència per tal que sol·liciti, si és del seu interès i de manera suficientment justificada, una nova programació de la inspecció.

En cas que no es doni accés a l'habitatge i no es pugui realitzar la corresponent inspecció, es podrà sol·licitar l'autorització d'entrada judicial a domicili, per tal de poder donar compliment a la resolució administrativa.

II.5 Inspecció i informe valorat

La inspecció es realitzarà per personal tècnic competent i es centrarà en detectar quins són aquells aspectes que fan que l'habitatge no compleixi les condicions mínimes d'habitabilitat.

Fruit d'aquesta inspecció i/o d'altres indicis de que disposi, el personal tècnic competent, elaborarà un informe valorat el qual detallarà quines són les actuacions necessàries a realitzar a l'habitatge per tal que aquest doni compliment a les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles als habitatges.

L'informe incorporarà el llistat detallat de les actuacions juntament amb la seva valoració econòmica. Aquest informe culmina amb una resolució administrativa incoant l'ordre de conservació.

II.6 L'ordre de conservació

L'ordre de conservació incorpora el detall de les actuacions valorades econòmicament que queden recollides a l'informe valorat. És molt important que les ordres de conservació detallin amb claredat l'abast de l'obra a executar i el seu cost.

S'ofereix un termini d'un mes la propietat per tal que presenti un projecte tècnic que incorpori, com a mínim, aquestes actuacions, i se li concedeixen 10 dies d'audiència.

S'incorpora un advertiment: tant si no es presenta el projecte tècnic, com si aquest està incomplet i no respon a totes les actuacions detallades, s'entendrà l'ordre de conservació com a incompleta, fet que pot derivar en multes coercitives i expedients sancionadors.

II.7 L'incompliment de l'ordre de conservació: multes coercitives i procediment sancionador

En cas que el destinatari de l'ordre d'execució no presenti el projecte tècnic, o bé el presenti, però aquest estigui incomplet, podran iniciar-se les mesures de coerció corresponents dirigides a donar compliment efectiu al seu contingut.

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 8 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



Les mesures de coerció habilitades per adoptar una vegada verificat l'incompliment d'una ordre d'execució per part del seu destinatari són:

1. La imposició de **multes coercitives**, per un import que no podrà superar el 50% del cost de l'actuació requerida en l'ordre d'execució en mèrits del que disposa l'article 113 de la Llei 18/2007. Tal i com ja s'ha indicat a l'apartat **1.6 Multes coercitives i procediment sancionador**, Aquestes multes coercitives es podran reiterar per lapses de temps que siguin suficients per al compliment de l'ordre requerida (sense perjudici del que es pugui valorar en funció de la complexitat de les obres, es pot preveure una cadència d'un mes entre cadascuna d'elles) i es graduaran amb base a criteris objectius de proporcionalitat, essent un bon criteri el d'imposar una primera multa del 5%, una segona del 10% i una tercera del 20% de l'import del cost de l'actuació requerida.

2. L'inici d'un **expedient sancionador**, d'acord amb el previst a l'article 109.1 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge.

Tant la manca de manteniment dels habitatges o dels edifici amb un ús principal d'habitatge, com la manca de compliment de les ordres de conservació dictades estan tipificades com a infraccions molt greus en la LDH.

El procediment sancionador de les dues infraccions requerirà seguir els tràmits ordinaris previstos per aquest tipus de procediments a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

La LDH classifica l'incompliment del deure de conservació com a infracció molt greu o greu (en funció de si comporta o no un risc per la seguretat i la salubritat de les persones), en els seus articles 123.1, f, i 124.1, c, respectivament; i l'incompliment d'una ordre de conservació en matèria d'habitatge com a infracció molt greu, en el seu article 123.1, g). En cas de les infraccions molts greus, l'import de les sancions sumades se situarà entre els 90.001 € i els 900.000 € per cada infracció i en cas d'infracció greu entre els 9.001 € i els 90.000 €. Les sancions podran graduar-se seguint criteris de ponderació i proporcionalitat, els quals també queden definits a la LDH, en el seu art. 117.

II.8 Mesures accessòries

Com a mesures accessòries, en cas d'incompliment de l'ordre de conservació, l'Ajuntament podrà optar per inscriure les multes coercitives i les sancions al Registre de la Propietat, de conformitat amb les previsions de la normativa aplicable al respecte.

A banda d'això, en cas que s'hagi incomplert l'ordre de conservació, l'Ajuntament podrà optar per dictar l'execució subsidiària de les obres. L'execució subsidiària també podrà inscriure's al Registre de la Propietat.

Finalment, pel cas que s'hagin exhaurit, sense èxit, les vies coercitives, l'article 40.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, preveu la possibilitat de que l'administració acordi l'expropiació forçosa de la propietat per l'incompliment del deure de conservació i de rehabilitació, prèvia la declaració d'incompliment de la funció social de la propietat en el si d'un expedient contradictori.

Aquesta és una mesura excepcional, que requereix d'un supòsit agreujat d'incompliment del deure de conservació que derivi en un risc per a les persones.

II.10 L'infrahabitatge

El RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, defineix en el seu Article 2.2 el terme *infrahabitatge* com "l'edificació, o part d'aquesta, destinada a habitatge, que no reuneix les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entén que no reuneixen les condicions esmentades els habitatges que incompleixin els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, els que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i els que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació".

DOCUMENT Documento en blanco	ÒRGAN Desenvolupament urbà, habitatge i sostenibilitat	REFERÈNCIA GENE2024001424
Codi Segur de Verificació: fdaa6d41-92e5-408f-9f4a-a7fe2909e2a7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L813500000_2024_480924 Data d'impressió: 29/11/2024 08:59:17 Pàgina 9 de 9	SIGNATURES 1.- PEDRO RODRIGUEZ (R: P0813400I), 28/11/2024 17:27	



Així mateix, la LDH, en el seu article 3, apartat f, defineix *infrahabitatge* com "*l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge*".

Fruit de les inspeccions efectuades en el mandat del present Programa, així com dels resultats obtinguts de les ordres de conservació, l'Ajuntament podrà efectuar les pertinents declaracions d'infrahabitatge en aquells casos que s'ajustin a aquesta condició.

Segons queda recollit a l'article 44 apartat 1 de la Llei pel dret a l'habitatge, la condició d'infrahabitatge permet a les administracions "evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges". A l'apartat 3 d'aquest mateix article, s'hi indica que la declaració d'infrahabitatge implica la prohibició de disposar de l'habitatge, un cop inscrita al Registre de la Propietat. Té el mateix règim legal que les que estableix l'article 26.1 de la Llei hipotecària de l'Estat i s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableixi la norma sectorial aplicable.

II.11 Els convenis de rehabilitació

Tal i com s'estableix a l'article 39 de la LDH, l'Ajuntament podrà optar en aquells casos en què ho consideri necessari, per formalitzar convenis de rehabilitació per tal de facilitar el compliment de les ordres de conservació.

4. Marc normatiu

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.- Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge.- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.
- Llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

5. Disposició final

La vigència del present programa s'iniciarà a partir del dia següent a la seva publicació oficial.