



Ajuntament de
Vilassar de Mar

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Vilassar de Mar, en sessió ordinària celebrada en data 19 de febrer de 2026, ha acordat l'aprovació inicial del Reglament regulador del Registre Municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent de Vilassar de Mar i, en compliment d'allò disposat a l'article 178 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 –TRLMRLC-, se sotmet l'expedient a informació pública pel termini de trenta dies, a comptar des del dia següent a la inserció d'aquest anunci al Butlletí Oficial de la Província, per tal que pugui ser examinat i es presentin les reclamacions i suggeriments que s'estimin oportuns. Si transcorregut el termini esmentat no s'haguessin presentat reclamacions o suggeriments, s'entendrà adoptat definitivament l'acord esmentat sense necessitat d'ulterior acord.

En el següent annex es publica íntegrament el text del reglament per a general coneixement.

A Vilassar de Mar, el 25 de febrer de 2026.

L'alcaldeessa

Elena López Lujan



ANNEX 1

Reglament del Registre Municipal d'habitatges buits de l'Ajuntament de Vilassar de Mar

Índex

Preàmbul

Article 1.- Objecte del Reglament.

Article 2.- Finalitat i caràcter del registre Municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar.

Article 3.- Àmbit d'aplicació.

Article 4.- adscripció i gestió.

Article 5.- Habitatges objecte d'inspecció.

Article 6.- Estructura del registre.

Article 7.- Procediment d'inscripció al registre.

Article 8.- Dades a inscriure en el registre.

Article 9.-Inscripció voluntària al Registre.

Article 10.- Modificació de les dades de la inscripció.

Article 11.- Cancel·lació de la inscripció.

Article 12.- Comunicació de les dades al registre de l'Organisme de Gestió Tributaria.

Article 13.- Protecció de dades personals.

Disposició addicional.- Normativa.

Disposició final.- Entrada en vigor.

Preàmbul

I. En els darrers anys, la problemàtica sorgida per l'existència d'habitatges buits i l'emergència residencial generada per la bombolla immobiliària han acabat esdevenint temes clau en les agendes polítiques municipals per tal de combatre situacions anòmales com la manca de conservació i manteniment d'habitatges, que no permeten la seva habitabilitat, o les ocupacions irregulars no consentides com a conseqüència de la seva desocupació.

En aquest sentit, la Constitució Espanyola reconeix el dret a la propietat privada (art. 33.1) com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts conforme amb les Lleis i en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la utilitat i objecte social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir.

Per altra banda, l'art. 33.2 de la Constitució Espanyola reconeix, també, la funció social de la propietat, i permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en atenció a interessos socials superiors, tant públics com privats, per tal que, tot i garantir que les facultats inherents a aquest dret puguin mantenir la seva essència, puguin ser limitades mitjançant els instruments jurídics oportuns a fi de donar compte als interessos socials esmentats.



Per aquest motiu, la determinació del contingut essencial de la propietat ha d'incloure la necessària referència a la funció social i no solament l'exclusiva consideració subjectiva del dret o interès individual; ni tampoc com un simple límit extern a la seva definició o exercici, sinó que aquesta funció social s'ha d'incloure com a part integrant del mateix dret.

Així doncs, el contingut del dret de propietat sobre cada categoria de bé es defineix per la seva utilitat individual i la funció social, i correspon al legislador delimitar el contingut del dret de propietat en relació a cada tipus de bé.

II. Tanmateix, Catalunya compta amb una política sectorial d'habitatge pròpia. Per mitjà de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, s'estableix que les administracions amb competències en matèria d'habitatge han d'actuar per evitar la desocupació permanent dels habitatges (art. 42), especialment en àrees de demanda residencial forta i acreditada (art. 12.5 i 12.6), i, amb aquesta finalitat, han d'aprovar 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.

En aquest sentit, segons disposa l'Annex 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, el municipi de Vilassar de Mar es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada.

La Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 11 de juliol de 2022, acordà declarar la voluntat de l'Ajuntament de Vilassar de Mar d'exercir, amb caràcter general i referent, les competències d'instrucció i declaració d'utilització i situació anòmala dels habitatges desocupats permanentment, regulades a l'art. 41.3 de la LDH, i aprova el "Programa d'inspecció d'habitatges buits"

III. Per altra banda, l'article 72 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, preveu l'existència d'un recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles en el cas d'immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent, article que va ser objecte de modificació per la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que introdueix canvis significatius en la manera de gravar els immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent

Amb aquesta mateixa finalitat, l'Ajuntament de Vilassar de Mar en sessió plenària de data 19 de setembre de 2019, aprova definitivament la modificació d'Ordenances fiscals per a l'any 2020, i concretament l'Ordenança Fiscal núm.1 de l'Impost sobre béns immobles, incorpora en l'article 14è el recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent, d'acord amb la regulació en la matèria de l'article 72.4 del Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, modificada posteriorment el 23 d'octubre de 2025 per adaptar-la a les disposicions de la Llei 12/2023 de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En l'article 7.5 de l'ordenança fiscal núm. 1 del 2026, que es fa constar la necessitat de tenir un registre d'habitatges desocupats al municipi. Literalment diu "*Els habitatges que reuneixin les característiques exposades dels immobles desocupats amb caràcter permanent hauran de ser donats d'alta en el registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent que a aquest efecte gestioni l'ajuntament. Igualment, hauran de manifestar-se les variacions que afectin a aquest qualificació de l'immoble o que puguin determinar la seva baixa en el registre.*"

IV. Per aquest motiu, per mitjà d'aquest Reglament es crea el Registre municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar amb la finalitat d'identificar i censar els habitatges del municipi que poden ser



susceptibles de ser afectats per les mesures establertes per l'article 42 de la Llei del Dret a l'habitatge, tal com disposa l'article 12.6 del mateix text legal, de manera que es constitueixi una base de dades d'habitatges sobre els quals realitzar actuacions amb la finalitat d'evitar la seva desocupació permanent i, a l'hora constitueixi també un cens dels habitatges del municipi susceptibles de la imposició del recàrrec de l'IBI conforme les definicions contemplades a la normativa d'aplicació, especialment de la definició d'habitatge desocupat de forma permanent que estableix l'art. 72.4 del Real Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.

S'incorporaran a aquest Registre els habitatges buits que s'identifiquin preferentment per mitjà de tres mecanismes:

- a) Programa d'inspecció d'habitatges buits a Vilassar de Mar.
- b) Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.
- c) Els habitatges declarats buits amb el procediment fixat en l'Ordenança fiscal als efectes de l'aplicació del recàrrec sobre l'IBI.

V. El reglament s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'art. 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, essent un requisit imprescindible que les administracions públiques actuïn en l'exercici de la potestat reglamentària d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

En atenció als principis de necessitat i eficàcia, les disposicions contingudes en aquest reglament es troben justificades per la necessitat de donar compliment als objectius municipals en matèria d'habitatge.

Atenent al principi de proporcionalitat, les previsions que s'incorporen contenen la regulació imprescindible per atendre la necessitat que s'ha de cobrir amb aquest reglament.

D'acord amb el principi de seguretat jurídica, la potestat reglamentària s'exerceix amb coherència amb la resta de l'ordenament jurídic, amb la finalitat d'incorporar una norma dins un marc normatiu estable, predictable, integrat, intel·ligible i de certesa.

D'acord amb el principi de transparència, l'Ajuntament de Vilassar de Mar possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la norma i als documents d'elaboració propis del procediment reglamentari, i en aplicació del principi d'eficiència, el 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 Vilassar de Mar (en endavant el Registre), establint els habitatges que han de ser objecte d'inscripció, definint la seva estructura i organització i establint el procés d'inscripció, modificació i cancel·lació.

Article 2. Finalitat i caràcter del Registre municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar

El Registre municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar, és de caràcter administratiu i permanent, i té com a finalitat recollir el cens dels habitatges buits del municipi, d'acord amb les previsions contemplades a l'Ordenança fiscal núm. 1 de Vilassar de Mar, amb l'objecte de ser un



instrument destinat a orientar i planificar les polítiques públiques desplegades pel municipi, de conformitat amb la 18/2007 i la resta de normativa reguladora d'habitatge.

Article 3. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació del Registre és el terme municipal de Vilassar de Mar.

Article 4. Adscripció i gestió

El Registre d'habitatges buits depèn de l'Ajuntament de Vilassar de Mar i és gestionat pel Departament d'Habitatge.

El Departament d'Habitatge ha de mantenir actualitzat el Registre i és el responsable de la gestió, d'anotar les altes, les modificacions i les baixes dels immobles declarats desocupats amb caràcter permanent.

L'Alcaldia o, en el seu cas, l'òrgan a qui s'hagi delegat les facultats resolutòries en matèria d'habitatge, serà l'òrgan competent per resoldre matèries relacionades amb la inscripció, modificació o cancel·lació de dades.

Article 5. Habitatges objecte d'inscripció

Els habitatges susceptibles d'inscripció al Registre són els habitatges buits radicats al terme municipal de Vilassar de Mar.

A efectes d'incompliment de la funció social, per habitatge buit s'entén el definit a l'article 3d) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge:

Art. 3. d) Habitatge buit: 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

A efectes del recàrrec de l'IBI i definit en l'ordenança fiscal corresponent, d'acord amb la definició de l'art. 72.4 de la Llei d'Hisendes Locals, en la redacció donada per la Llei 12/2023 del Derecho a la Vivienda, s'entén per habitatge buit:

Art. 72.4. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

(...).

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo



de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

Per a la seva inscripció, serà necessari que els habitatges hagin estat declarats desocupats per un període superior a 2 anys, en el marc del procediment requisits i condicions que estableixin el Programa d'inspeccions d'habitatges buits de Vilassar de Mar, i l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.

Article 6. Estructura del Registre

El Registre s'estructura en dues seccions.

1. La Secció primera conté els habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de 2 anys detectats en aplicació del Programa d'inspeccions d'habitatges buits de Vilassar de Mar, a l'efecte de declarar la situació anòmla de l'habitatge buit i l'incompliment de la funció social.

2. La Secció segona conté la relació d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, i que pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, de conformitat amb la definició establerta a l'art. 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, així com de les previsions establertes a l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Vilassar de Mar.

Article 7. Procediment d'inscripció al Registre

1. La inscripció al Registre d'un habitatge que hagi estat declarat buit ja sigui mitjançant el procediment seguit en execució del programa d'inscripció d'habitatges buits o del procediment que s'estableixi en l'ordenança fiscal que reguli el recàrrec sobre els habitatges desocupats amb caràcter permanent, s'ajustarà al següent procediment:

- El procediment d'inscripció al Registre s'iniciarà mitjançant un acte d'incoació que indiqui que l'habitatge s'ha declarat buit o si consta inscrit en el Registre de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i es notificarà a qui n'ostenti el dret de propietat, usdefruit o superfície.
- 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.
- D'acord amb les al·legacions i proves aportades, el procediment finalitzarà amb la resolució sobre la inscripció o no de l'habitatge al Registre.
- 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 inscripció d'un habitatge al Registre, el Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilassar de Mar procedirà a fer-la efectiva.

2. Acumulació de procediments: és possible l'acumulació del procediment de declaració d'habitatge buit i el procediment d'inscripció del mateix habitatge al Registre municipal d'habitatges buits, 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.



3. La inscripció no serà necessària per a desplegar la resta d'instruments d'intervenció que pugui considerar adient el municipi en matèria d'habitatges buits.

Article 8. Dades a inscriure en el Registre

Per poder donar compliment a la finalitat del Registre municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar, les dades que s'inscriuran de cada habitatge respecte al qual es practiqui la seva inscripció seran els següents:

1. Dades relatives a la inscripció, modificació o cancel·lació:
 - a) La indicació de la resolució i la data, així com la referència de la resolució sobre modificació i/o cancel·lació de la inscripció, dels habitatges que hagin estat declarats buits permanentment en expedient seguit per l'Ajuntament de Vilassar de Mar d'acord amb el procediment establert a l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.
 - b) Si l'habitatge consta inscrit al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la referència de la inscripció i/o la data i 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 superfície útil expressada en metres quadrats.
3. Dades relatives a la titularitat i el seu règim jurídic:
 - a) Les dades identificatives de la propietat.
 - 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. Altres dades complementàries sobre l'immoble, si s'escauen:
 - a) La referència registral de l'immoble.
 - b) Si l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat o no.
 - c) Si l'habitatge està en condicions d'habitabilitat o no.

Aquestes dades es podran extreure dels registres públics 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 amb les dades de caràcter personal, l'Ajuntament de Vilassar de Mar complirà la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Article 9. Inscripció voluntària al Registre

Els titulars dels habitatges els quals es trobin en situació de desocupació per un termini de més de dos anys poden, de forma voluntària, inscriure'l en el Registre per mitjà d'una comunicació prèvia.

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.
- e) La superfície útil de cada habitatge en metres quadrats.
- f) L'estat actual de cada habitatge, concretant el següent:
 - a. f1) Buit, amb condicions d'habitabilitat.
 - b. f2) Buit, pendent de rehabilitar.
- g) Altres.

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

En el cas que la comunicació no reuneixi els requisits establerts a l'apartat anterior o contingui errades o omissions de les dades i informació requerida, l'òrgan gestor del Registre requerirà al declarant perquè les esmeni o les completi en els termes establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En cas que es produeixin variacions en la informació que consta al registre i que suposin canvis en la situació de l'habitatge registrat, s'han de comunicar aquestes variacions en el termini màxim d'un mes.

Article 10. Modificació de les dades 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, sempre que no comportin l'alteració de la declaració de bé immoble desocupat amb caràcter permanent, es procedirà a la seva modificació.

Les circumstàncies i condicions que duen a la modificació de les dades de la inscripció poden ser advertides també, pels propis titulars dels habitatges inscrits, que han d'informar al Registre sobre aquesta situació.

Article 11. Cancel·lació de la inscripció

Quan la resolució de la declaració de bé immoble desocupat permanentment es deixi sense efecte perquè les condicions de la situació de l'habitatge han canviat i ja no reuneixi els requisits de l'art. 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, i de l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Vilassar de Mar, l'òrgan responsable de l'expedient comunicarà aquesta circumstància al Registre per tal de procedir a la cancel·lació de la inscripció.

En cas que, un cop s'hagi deixat sense efecte la declaració de bé immoble desocupat permanentment la cancel·lació de la inscripció no sigui immediata, els titulars dels habitatges inscrits poden, tanmateix, informar al Registre del cessament de l'estat de desocupació, per tal que el Registre procedeixi a la seva cancel·lació.

Article 12. Comunicació de les dades del registre a l'Organisme de Gestió Tributària

Amb caràcter anual, el Departament d'Intervenció de l'Ajuntament de Vilassar de Mar han de comunicar les dades del Registre a l'òrgan de recaptació tributària corresponent. Aquesta



comunicació es durà a terme en format fitxer, que contindrà els paràmetres següents per poder emetre les liquidacions dels recàrrecs corresponents: identificació de l'immoble (referència cadastral), identificació del titular, data de meritació del recàrrec, data d'inici en la què es constata que l'immoble està desocupat i, si s'escau, data de baixa com a immoble desocupat.

Article 13. 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, d'acord amb el que estableix la normativa vigent en matèria de protecció de dades personals, en concret:

- La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de dades amb caràcter personal i garantia de drets digitals;
- El Reglament (UE) 2016/679 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 social.

Disposició addicional. Normativa

En cas que es modifiqui qualsevol normativa de referència d'aquest reglament que pugui afectar els seus termes, aquest reglament s'haurà d'interpretar conforme a les noves previsions de dita normativa, i si fos convenient, s'haurà de procedir a actualitzar el Registre municipal d'habitatges buits de Vilassar de Mar.

Disposició Final. Entrada en vigor

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

Signat electrònicament