



## ANUNCI

Expedient Z1172016001

En compliment d'allò que disposen l'article 17.4 del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals aprovat per RDL 2/2004 de 5 de març, l'article 111 de la Llei 7/1985 de 2 abril – reguladora de les Bases de Règim Local-, l'article 178 del DL 2/2003 de 28 abril –text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya-

Es fa públic per a general coneixement que l'Ajuntament Ple en sessió de data 05.09.2017 va aprovar inicialment l'ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits, tot publicant-se el corresponent anunci d'exposició pública al BOPB-DOGC de dates 22.09.2017-19.09.2017 i ensems al Web - Taulell d'Anuncis corporatiu.

No esdevenint-se al·legacions i/o objeccions en contra, tal i com disposava l'acord plenari de referència de data 05.09.2017 s'eleva a definitiva l'aprovació de l'ordenança enunciativa, sent el seu text complert el que segueix :

**“ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.”**

### PREÀMBUL.

El Ple de l'Ajuntament d'Odena, a la sessió ordinària del dia 5 de juliol de 2016, va aprovar per unanimitat una moció presentada per la PAH. En la moció s'insta a l'ajuntament a treballar en la següent línia:

**Primer.-** Manifestar el compromís d'endegar mesures municipals en base a la legalitat i competències existents, amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge de la població i fer front a l'emergència habitacional

Verificar que es continuïn utilitzant com a barem per al càlcul del preu del lloguer en els real·lotjaments els percentatges límit que marca la llei 24/2015, 10%, 12%, 18% dels ingressos de la unitat familiar (art.5.7), calendaritzar la realització d'un cens per detectar tots els habitatges que no estan complint amb la funció social tal i com estipula la Llei 18/2007 per tal mobilitzar-los cap a habitatge social, sense que això produeixi cap retard en l'aplicació de les sancions que obliga la Llei 18/2007 dels habitatges ja identificats.

**Segon.-** Elaborar i aprovar un Pla Municipal d'Habitatge, o actualitzar el planejament existent, que contempli i reguli degudament les mesures de foment per a evitar la desocupació permanent i injustificada d'habitatges enumerades a l'article 42, de la llei 18/2007.

**Tercer.-** Elaborar i aprovar Programes d'Inspecció a fi de detectar, comprovar i registrar els immobles que es troben en situació de permanent desocupació, començant pels que són propietat d'entitats financeres i altres grans empreses. Aquesta tasca es pot fer a través del creuament de dades en disposició de





l'administració i l'atorgament d'audiència a l'interessat, o bé realitzant una inspecció física des de l'administració.

D'aquesta manera, aquest Ajuntament s'ha adherit al moviment social que s'està produint, des que l'actual situació de crisi econòmica està impactant de manera dramàtica en la vida de milers de persones, que com a conseqüència de dificultats econòmiques sobrevingudes, no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques, essent l'habitatge una de les més importants. De tots és conegut que l'administració local, infradotada de recursos, és la que rep en primera instància l'impacte social d'aquesta situació de crisi econòmica, en tant que és la més propera al ciutadà.

La manca de recursos de les administracions locals per fer front a la problemàtica de l'habitatge, contrasta amb els milers de pisos en desús que acumulen les entitats financeres i les seves immobiliàries, actors principals i part responsable de la bombolla immobiliària.

Aquests immobles, sovint obtinguts com a conseqüència d'execucions hipotecàries, es mantenen buits ja sigui a l'espera de que el preu de mercat torni a elevar-se, o bé perquè es troben a la venda o en lloguer a preus inaccessibles per part de la població, eludint d'aquesta manera la funció social que segons l'article 33 de la Constitució Espanyola, ha de complir el dret de propietat.

La voluntat municipal és incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en què no s'acompleix.

Com ja s'ha exposat inicialment, aquesta ordenança dona compliment a la Moció aprovada pel Ple Municipal el 5 de juliol de 2016, i s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit, en funció de la demanda existent.

Vist que la voluntat municipal és garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial, i que tota la riquesa, sigui quina sigui la seva titularitat, resta subordinada a l'interès general, de conformitat amb allò que disposen els articles 33 i 128 de la Constitució Espanyola.

Tanmateix, la Constitució recull l'obligació d'interpretar els drets d'acord amb els tractats internacionals vigents, així com integrar llur contingut dins l'ordenament vigent. En aquest sentit, tant la Declaració Universal dels Drets Humans, com el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, consagren el dret de totes les persones a un nivell de vida adequat que els asseguri l'accés a un habitatge digne.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya contempla la obligació, en els articles 26 i 47, per part dels poders públics, de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne. Finalment, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge emmarca la provisió d'habitatges socials per part dels poders públics com un servei d'interès general, i consagra que la desocupació d'habitatges constitueix un incompliment de la funció social que pot arribar a constituir una utilització anòmla.

Aquesta llei estableix el deure de les administracions públiques d'impedir la desocupació a través de mesures de foment i arribat el cas, també de sanció.

L'ordenança s'estructura en un títol preliminar, dos títols més, dues disposicions finals i un annex.





## Ajuntament d'Odena

Plaça Major, 2  
08711 Odena  
Tel.93 801 74 34  
Fax 93 706 29 85  
www.odena.cat  
odena@odena.cat

El títol preliminar estableix disposicions generals: defineix l'objecte i la finalitat de l'ordenança, així com alguns dels conceptes a tenir en compte en la seva aplicació.

El títol primer s'ocupa de les actuacions prèvies, les fases de detecció i comprovació que regula la Llei del dret de l'habitatge, que són aquelles en què l'Ajuntament d'Odena té coneixement d'indisidències que un habitatge està buit i realitza comprovacions.

El títol segon regula el procediment per a la declaració d'ús anòmal de l'habitatge com a habitatge buit per tractar-se d'un habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, des de la seva incoació fins a la imposició de multes coercitives.

Seguidament la disposició final primera fixa l'entrada en vigor de l'ordenança i la disposició final segona fixa que la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança sense necessitat de reforma expressa.

Per últim, s'acompanya com a annex el model d'acta que aixecarà l'inspector que tingui atribuïdes les tasques d'inspecció d'habitatges buits.

### TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS.

#### Article 1.- Objecte.

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal de l'habitatge en cas d'habitatge buit. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Pla per al dret a l'habitatge i la normativa vigent de règim local.

#### Article 2.- Finalitat.

La finalitat de l'ordenança és detectar l'existència d'habitatge buit, i aconseguir la seva mobilització per part de la propietat o del titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

#### Article 3.- Concepte d'habitatge buit.

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

#### Article 4.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment, per un termini de més de dos anys.

Són causes justificades de desocupació permanent, entre d'altres, el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució, o d'altres degudament justificats durant la tramitació de l'expedient.

#### Article 5.- 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 real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

### TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES.





## Article 6.- Detecció i sol·licitud Informació.

1. La informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de bases de dades.
2. Les declaracions i comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes funcions d'inspecció i dels agents de l'autoritat en general.
3. Les declaracions de presidents de comunitat de propietaris i d'administradors de finques.
4. La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar informació o a permetre les comprovacions, si no hi ha causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de falta d'ocupació.
5. La informació facilitada per part de les entitats bancàries.

Davant els indicis de desocupació l'Ajuntament pot emprar altres mitjans de comprovació per advenir-la que a títol enunciatiu són els següents:

- 1.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 d'interès rellevants.
- 2.La consulta del Registre de fiances de l'Incasol, amb la finalitat de determinar si l'habitatge està ocupat en règim d'arrendament.
- 3.La comprovació de la disposició de Cèdula d'habitabilitat, amb la finalitat de determinar si l'habitatge compleix amb les condicions d'habitabilitat i les condicions necessàries per ser considerat com a habitatge.
- 4.Consultar base dades llicència primera ocupació
- 5.La consulta de les dades de consum a les companyies subministradores serveis bàsics de l'habitatge. La facturació de consums mínims serà considerat un indicatiu de desocupació de l'habitatge.
- 6.La consulta a les Bases de dades municipals: L'Ajuntament d'Òdena té accés a diverses bases de dades que poden servir per a establir quins habitatges poden ser susceptibles de trobar-se desocupats. Aquestes bases de dades són el Padró Municipal, el Cadastre i bases de dades d'Hisenda municipal. A tal efecte, cal tenir en compte que el fet de consultar el padró d'habitants i el Cadastre immobiliari per tal de localitzar els propietaris dels immobles amb indicis de desocupació amb els que establir comunicació directa, no vulnera la Llei Orgànica de protecció de dades, ja que els òrgans de les administracions públiques territorials poden tenir accés a les dades protegides del Padró d'habitants i del Cadastre, sense necessitat de consentiment de l'afectat. Pel que fa a la consulta del padró d'habitants, l'accés i tractament les dades del padró és possible i s'ajusta a la normativa de protecció de dades, quan la finalitat per a la qual es tracten les dades resulta compatible amb la finalitat del Padró i la dada de domicili resulta rellevant. Quant a l'àmbit de protecció de les dades personals, la normativa no és aplicable a persones jurídiques (Dictamen 2/2014 de 3 de febrer de 2014 de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades).

La constatació de la desocupació d'un habitatge o edifici d'habitatges, comporta l'inici de les actuacions administratives per a determinar si aquesta desocupació és permanent i, per tant, constitueix una situació anòmla per, en tal cas, incoar expedient administratiu en els termes i amb la finalitat prevista a l'apartat 3r de l'article 41 de la llei del dret a l'habitatge.

## Article 7.- Comprovació per part del tècnic competent.

Un tècnic competent amb capacitat per a dur inspeccions podrà comprovar si l'habitatge està ocupat o no i en remetrà informe.





## Ajuntament d'Odena

Plaça Major, 2  
08711 Odena  
Tel.93 801 74 34  
Fax 93 706 29 85  
www.odena.cat  
odena@odena.cat

Si l'informe constata que l'habitatge està desocupat, es procedirà a obrir expedient administratiu per tal de verificar l'ús anòmal de l'habitatge i declarar aquesta situació.

### Article 8.- Inspecció.

Els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència de l'inspector in situ que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets, d'acord amb el model que s'inclou a l'annex d'aquesta ordenança.

A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

Sempre que sigui possible es requerirà la presència de la propietat per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge.

Altrament, en cas que sigui necessari per verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es farà un seguiment policial en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent.

L'acta d'inspecció es completarà amb un informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació pels diferents departaments municipals que hagin intervingut en la comprovació d'habitatge desocupat.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no i donarà lloc a l'obertura d'expedient de verificació d'habitatge buit.

## TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT.

### Article 9.- Requeriment previ.

En cas que l'informe emès conclougui que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, es realitzarà un requeriment a la propietat de l'habitatge per tal que procedeixi a la seva immediata ocupació, mitjançant el règim d'ús que consideri adient.

En aquest requeriment, l'Ajuntament d'Odena els informarà de les mesures de foment de l'ocupació existents.

S'atorgarà un mes, a comptar de l'endemà de la notificació, per rebre resposta i presentar les possibles al·legacions.

S'advertirà que, un cop transcorregut el termini indicat sense que la propietat hagi procedit a la immediata ocupació de l'habitatge o alternativament l'hagi posat a disposició per a lloguer social, s'incoarà el corresponent expedient per la utilització anòmal de l'habitatge, prèvia tramitació d'un expedient contradictori, d'acord amb el que estableix la normativa de procediment administratiu, i en concordança amb allò previst a la llei del Dret a l'habitatge.

S'advertirà per últim, que la desocupació permanent dels habitatges constitueix una infracció tipificada com molt greu en l'article 123.1.h) de la Llei del Dret a l'Habitatge, amb multes que poden arribar fins a 900.000 EUR, sense perjudici de la imposició de





multes coercitives per un import màxim del 20% de la indicada quantia, i fins a un màxim de tres, en cas d'incompliment d'allò requerit dins els terminis assenyalats.

#### Article 10.- Incoació.

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dóna el supòsit de desocupació permanent per un període de més de dos anys sense causa justificada, s'incoarà el corresponent expedient per a la declaració de l'incompliment de la funció social de la propietat, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el que estableix la vigent ordenança fiscal num.21, i es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives.

Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini que serà de 15 dies a un mes, segons estableixi el requeriment, i caldrà que s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

#### Article 11.- Multes coercitives.

Un cop realitzada la incoació de l'expedient, sense que l'interessat procedeixi a acreditar el seu compliment, es procedirà a la imposició de multes coercitives.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de la primera serà de 3.000 EUR, el de la segona serà de 6.000 EUR, i el de la tercera serà de 9.000 EUR, les quals de conformitat amb allò que disposa l'article 113 de la Llei del dret a l'Habitatge, es podran imposar amb una periodicitat mínima d'un mes.

#### DISPOSICIONS FINALS.

##### Primera.- Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor 15 dies després de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre.

##### Segona.- Adaptació.

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.

#### ANNEX. MODEL INSPECCIÓ HABITATGE

##### INSPECCIÓ.

ADREÇA: \_\_\_\_\_

- **HABITATGE OCUPAT.**  
Inspecció realitzada en data \_\_\_\_\_ Hora \_\_\_\_\_
  - Propietari ocupant
  - Ocupant no propietari amb contracte d'arrendament o autorització.  
Vigència del contracte fins: \_\_\_\_\_
  - Ocupant no propietari sense contracte d'arrendament ni autorització.
    - Signes externs de connexió irregular a les xarxes de subministrament
      - Aigua.







## Ajuntament d'Òdena

Plaça Major, 2  
08711 Òdena  
Tel.93 801 74 34  
Fax 93 706 29 85  
www.odena.cat  
odena@odena.cat

- Gas.
- Electricitat.
- Altres.
- No es pot inspeccionar l'interior de l'habitatge.
- Inspecció de l'interior de l'habitatge.
  - Disposa de cèdula d'habitabilitat.
- No disposa de cèdula d'habitabilitat.
  - Reuneix les condicions per obtenir-la.
  - No reuneix les condicions per obtenir-la
    - Perquè és un infrahabitatge.
    - Perquè cal executar obres d'adequació.

Observacions.

Signatura Inspector:”

Contra aquesta aprovació definitiva de l'ordenança local dalt reproduïda, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona/ Web –Taulell d'Anuncis corporatiu.

Òdena, 09 de novembre de 2017.

**L' Alcalde-President**

Francisco Guisado Santano

