



| | | | |
|---------------------|---|---------------|-------------|
| CODI DE VERIFICACIÓ | 2A0M4D5A4O4L530K0MV7 | | |
| PROCEDIMENT | V124 Polítiques, plans i directrius | | |
| EXPEDIENT NÚM. | AJT/89259/2021 | DOCUMENT NÚM. | 894332/2021 |
| ÀREA | Espai Públic, Habitatge, Urbanisme i Sostenibilitat | | |
| UNITAT | Espai Públic, Habitatge, Urbanisme i Sostenibilitat. Direcció | | |

***PROGRAMA D'INSPECCIONS PER LA DETECCIÓ
D'HABITATGES BUITS PER A L'ANY 2022***

***L'HOSPITALET
DE LLOBREGAT***

Desembre 2021



1. INTRODUCCIÓ

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

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

Així, a Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, regula el que s'ha vingut anomenant situacions anòmales d'habitatge, entenent a contrari que les situacions normals d'habitatge són aquelles en que aquest compleix amb la seva finalitat última que és la residència efectiva en el mateix.

Una d'aquestes situacions anòmales, definida a l'article 3 apartat d) de la Llei 18(2007 és la que es troba un habitatge buit sense causa justificada i que es desenvolupa als articles 41 i 42 de la mateixa norma.

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

La relacionada Llei 4/2016, del 23 del desembre, defineix a L'Hospitalet de Llobregat, per primera vegada, com a àrea de demanda d'habitatge forta i acreditada, la qual ha estat prorrogada l'any 2021 i per un termini de 5 anys per part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en aplicació de l'article 36 de la Llei 18/2007, de forma que encara es justifica més la necessitat de promoure amb major intensitat mesures per evitar la desocupació permanent dels habitatges.

A nivell local, el Pla d'acció municipal, aprovat per acord de la Junta de Govern, en sessió celebrada el dia 7 d'abril de l'any 2021, és la plasmació del compromís polític de l'equip de govern amb la ciutadania i el principal instrument de planificació de l'activitat municipal per als propers anys del mandat de forma que les actuacions que recull responen a necessitats ciutadanes detectades i a la voluntat de millorar constantment els serveis que presta l'Ajuntament.

Dins de les actuacions emmarcades al PAM es troba la número 1.4 que sota el títol "HABITATGE DIGNE I ECOEFICIENT" recull la voluntat municipal d'incrementar el parc d'habitatge social al municipi com a mesura per garantir el dret a l'habitatge i facilitar l'accés a l'habitatge amb mesures de lluita contra l'exclusió residencial.

Així mateix el PAM incorpora com a marc de referència els 17 Objectius pel Desenvolupament Sostenible (ODS) recollits a l'Agenda 2030 per al desenvolupament sostenible, aprovada per l'Assemblea General de les Nacions Unides, assumint-los com a



propis de forma que l'Ajuntament orienta les seves propostes de futur i marca les prioritats i la política municipal per a contribuir a l'assoliment dels relacionats objectius, i en el present cas, en relació als ODS números 1 (supressió de la pobresa); i 11 (Ciutats i comunitats sostenibles).

El present programa té per finalitat determinar les activitats inspectores que durà terme l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat al llarg de l'any 2022 per a la detecció d'habitatges buits com a instrument per adoptar les mesures de foment de la desocupació d'habitatges a la nostra ciutat.

2. NORMATIVA DE REFERÈNCIA EN L'EXECUCIÓ DEL PROGRAMA

L'article 8 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu que els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb allò establert per la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei.

L'article 41.3 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu que si es té la constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza de forma anòmala o un immoble es troba en situació anòmala, s'ha d'obrir l'expedient administratiu oportú per realitzar els actes d'instrucció necessaris per determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució. En aquest sentit, l'apartat 1er del relacionat article 41 entén que, és utilització anòmala d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges, la desocupació permanent, definida per l'article 3.d. (habitatge que queda desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.)

En relació amb la inspecció l'apartat 4 lletra b) del relacionat article 41 preveu que cal tenir en compte especialment les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.

Cal considerar també el previst als articles 89 i 90 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya en relació a l'exercici de les funcions públiques i valor probatori que preveuen :

Article 89

Exercici

1. Els òrgans competents de les administracions públiques catalanes exerceixen les funcions públiques d'inspecció i control, d'ofici o a instància de part, en els termes establerts per aquesta llei i per la legislació sectorial.
2. El personal de l'Administració encarregat de les funcions públiques d'inspecció i control:
 - a) Té la consideració d'autoritat.
 - b) Resta obligat, en l'exercici de les seves funcions, a identificar-se degudament.
 - c) Resta obligat, en l'exercici de les seves funcions, a mantenir el secret professional.
3. Les persones físiques i jurídiques que siguin inspeccionades o controlades resten obligades a prestar la màxima col·laboració en les tasques d'inspecció i control, i també a proporcionar les dades necessàries que els siguin sol·licitades



Article 90

Valor probatori

1. Els fets constatats pel personal de l'Administració encarregat de les funcions públiques d'inspecció i control, i que es formalitzen en un document públic observant els requisits legalment establerts, tenen valor probatori, sens perjudici de les proves que puguin aportar les persones interessades en defensa de llurs drets i interessos.

2. El valor probatori es limita als fets constatats directament pel personal d'inspecció i control.

I també cal considerar l'article 55 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en relació amb l'inici d'un procediment administratiu per la declaració d'ús anòmal d'habitatge preveu:

Article 55

Informació i actuacions prèvies.

1.- *Amb anterioritat a l'inici del procediment, l'òrgan competent podrà obrir un període d'informació o actuacions prèvies per tal de conèixer les circumstàncies del cas concret i la conveniència o no d'iniciar el procediment.*

2.- *En el cas de procediments de naturalesa sancionadora les actuacions prèvies s'orientaran a determinar, amb la màxima precisió possible, els fets susceptibles de motivar la incoació del procediment, la identificació de la persona o persones que poguessin resultar responsables i les circumstàncies rellevants que concorrin en uns i altres.*

Les actuacions prèvies seran realitzades pels òrgans que tinguin atribuïdes funcions de recerca, esbrinament i inspecció en la matèria i, si no n'hi ha, per la persona o òrgan administratiu que determini l'òrgan competent per a la iniciació o resolució del procediment.

3. COOPERACIÓ INTERADMINISTRATIVA PER L'EXECUCIÓ DEL PROGRAMA.

L'Ajuntament de l'Hospitalet durant l'any 2022 pot disposar de la col·laboració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mitjançant l'atorgament d'un CONVENI COOPERACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT PEL COFINANÇAMENT DE LA INSPECCIÓ D'HABITATGES BUITS PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL, en el que l'Agència cofinançaria els costos de la inspecció dels habitatges buits, d'acord amb les previsions del Pla d'inspeccions, amb un total de 80 habitatges, a raó de 300 euros per habitatge inspeccionat.

4. METODOLOGIA EN L'EXECUCIÓ DEL PROGRAMA.

4.1 Forma d'execució de la inspecció

L'execució del pla d'inspeccions per a la detecció d'habitatges buits es pot executar be directament per personal inspector adscrit a l'Àrea d'Espai Públic, Habitatge, Urbanisme i Sostenibilitat, be a través d'un procediment de contractació pública per part d'entitats col·laboradores les qual hauran d'estar degudament habilitades i que actuïn amb imparcialitat, confidencialitat i responsabilitat, i es subjectin al règim d'incompatibilitats, amb la finalitat de garantir llur independència en l'exercici de les funcions encomanades.



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

Els mecanismes per determinar els habitatges inclosos al pla d'inspeccions, de que disposarà seran els següents:

- a) Dades disponibles al Registre d'habitatges buits i habitatges sense títol aparent de la Generalitat de Catalunya.
- b) Dades disponibles a la base de dades del Impost sobre béns immobles municipal, als efectes de determinar la titularitat del bé.
- c) Dades provinents del Registre d'incidències de convivència i civisme.

Una vegada detectada la utilització o situació anòmal, a efectes de comprovació, de forma justificada i aplicant criteris de ponderació a l'elecció del medi probatori, es podrà sol·licitar informació relativa a:

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

Donada la impossibilitat material per part de comprovar tots els possibles casos d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada, s'exerceix la legítima discrecionalitat en la programació de l'activitat inspectora prioritant, d'acord amb els següents criteris:

- Tenint en compte els recursos disponibles en el marc del servei d'interès general de l'habitatge.
- Tenint en compte quins són els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
- Tenint en compte que els propietaris siguin persones jurídiques que operin en el mercat immobiliari amb afany de lucre, i que entre aquests, les entitats financeres es troben en una situació singular, degut a la transferència de fons públics rebuts en els darrers anys.

Es decideix fonamentadament i motivada concentrar els limitats recursos d'inspecció, dins el termini de vigència d'aquest programa a aquells habitatges propietat d'entitats financeres i grans empreses, que acumulen un important nombre d'habitatges presumptament buits de la població, per tenir una responsabilitat i trobar-se en una posició singular i diferent de la de propietaris menors, sens perjudicade poder també, en el seu cas, estendre les inspeccions a aquestes.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que, per una banda, generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats; a la vegada es prioritza la major efectivitat dels recursos públics destinats, ja que es prioritza igualment la intervenció en relació a aquells habitatges que tenen més condicions objectives per a ser utilitzats i també aquells que es requereix amb major urgència la seva mobilització (problemes de convivència, salubritat, etc).



4.3 Informe d'inspecció

El personal designat per a realitzar les inspeccions dels habitatges inclosos al Pla d'Inspecció, mitjançant informe (veure model annex) , recolliran tots aquells fets resultants de la inspecció i d'aquells altres elements susceptibles de fer-se constar (identificació de la finca, titularitat registral, imatges, testimonis dels veïns) determinant si l'habitatge :

- a) Si compleix amb les condicions previstes a l'article 3 apartat d) de la Llei 18/2007*
- b) No compleix amb les condicions previstes a l'article 3 apartat d) de la Llei 18/2007.*

El relacionat informe tindrà valor probatori als efectes d'iniciar, en el seu cas, expedient per habitatge en situació anòmala en els termes previstos a l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

4.4 Efectes de l'execució del Pla

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

En aquest sentit, s'oferirà als titulars dels habitatges buits o permanentment desocupats la seva cessió a l'Ajuntament perquè els gestioni en règim de lloguer i un cop s'hagin posat a disposició dels propietaris totes les mesures de foment que estableixen els apartats anteriors, en els àmbits declarats com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, es pot declarar l'incompliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge.

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

L'Hospitalet de Llobregat , desembre de 2021



ANNEX

**INFORME NÚM. / 2022
INSPECCIÓ D'HABITATGES BUITS**

En/Na encarregat de les funcions públiques d'inspecció i control en execució del Programa d'inspeccions per la detecció d'habitatges buits per a l'any 2022 aprovat per la Junta de Govern Local en sessió del dia, amb les facultats i obligacions que li són reconegudes a l'article 41.4b) de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge i als articles 89 i 90 a la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, amb capacitat tècnica suficient, imparcialitat, confidencialitat i responsabilitat, sense que concorri cap incompatibilitat i amb independència en l'exercici de les funcions encomanades, **informa:**

Identificació de l'habitatge

Adreça

Inscripció al Registre d'habitatges buits (*) :

Cèdula d'habitabilitat(**): :

Referència cadastral: :

Dades Registre de la propietat de : Registre núm. Tom Llibre Foli
l'Hospitalet : Finca inscripció data

Titular (***): :

NIF/CIF (***): :

(*) Data inscripció i número.

(**) Data de vigència

(*) (IBI 2021 i Registre de la propietat en cas de discrepància)

Informació complementària

Padró d'habitants (*) :

Consums anòmals d'aigua (**) :

Consums anòmals d'electricitat (**) :

Consums anòmals de gas natural (**) :

Informe de convivència i civisme (***) :

(*) Indicar si consten o no persones empadronades a l'habitatge.

(**) Indicar si existeix contracte de subministrament i en cas afirmatiu l'existència de consum.

(***) Indicar l'existència en el darrers 2 anys cap actuació o denúncia veïnal per intent d'ocupació de l'habitatge de referència, Si la informació és d'especial interès es podrà fer constar a l'apartat de valoració de la situació de l'habitatge.



Inspecció de l'habitatge

(Indicar dia i hora de la inspecció, i totes les actuacions relacionades amb la mateixa que es considerin rellevants, declaracions de veïns..).

Imatges

(Façana de l'edifici, porta d'accés a l'habitatge, o en el seu cas porta antiocupació o envà antiocupació, quadre de comptadors electricitat, bomba d'aigua o gas, en el que s'aprecii la inexistència de serveis en aquest habitatge, o qualsevol altre element que es consideri rellevant)



Valoració

Conclusió

(Indicar una de les dos opcions)

No compleix amb les condicions previstes a l'article 3 apartat d) de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge o , en el seu cas, no hi ha indicis suficients per determinar que l'habitatge es troba buit.

Compleix amb les condicions previstes a l'article 3 apartat d) de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge i en conseqüència es proposa l'inici d'expedient per situació anòmla en els termes previstos a l'article 41 de la relacionada Llei.

Signat