

La desocupació permanent de l'habitatge

Supòsits, actuacions i procediment

Barcelona, 26 d'abril de 2023

Alex Canals Compan

Advocat – acc@clavellcanalsconsulting.com



**Diputació
Barcelona**

La desocupació permanent de l'habitatge

Definició de les situacions d'ús anòmal, art. Llei 18/2007

Art. 41. Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges

1. *Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:*

a) *La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòkala la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.*

b) *La sobreocupació, que defineix l'article 3.e.*

c) *L'ocupació sense títol habilitant en supòsits que alterin la convivència o l'ordre públic o que posin en perill la seguretat o la integritat de l'immoble.*

2. *L'infrahabitatge, que defineix l'article 3.f, és una situació anòkala.*

La desocupació permanent de l'habitatge

Definició de les situacions d'ús anòmal, art. Llei 18/2007

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, 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.*

e) **Habitatge sobreocupat:** *l'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.*

f) **Infrahabitatge:** *l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.*

La desocupació permanent de l'habitatge

Aspectes a tenir en compte:

Normativa de protecció de dades.

1. Reserva de llei
2. Delimitació positiva i negativa del concepte “dades personals”
3. Possibilitat de requerir informació
4. Resolucions ACPD (11/2016 i 19/2017)



La desocupació permanent de l'habitatge

Aspectes a tenir en compte:

1. Competència del Municipi (art. 41,3 Llei 18/2007)
2. Indicis i utilització del padró
3. Art. 4 RD 7/2019 (modificació art. 72 LRHL). Estableix la competència municipal i remissió als indicis Llei 18/2007
4. Caducitat del procediment 6 mesos (art. 41,3 Llei 18/2007)
5. Actuacions prèvies



La desocupació permanent de l'habitatge

Art. 41,3. El departament competent en matèria d'habitatge **i els municipis** són competents per:

a) **Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmla i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització** o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei.

b) **Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmla i determinar el mitjà d'execució.**

c) **Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmla siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.**

Els procediments esmentats caduquen, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar la resolució, si aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

Llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències esmentades, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada.

La desocupació permanent de l'habitatge

PROBLEMA: NO HI HA REGLAMENT

Actes de comprovació. Problemàtica de l'acreditació

1. Sobreocupació: fet positiu i objectiu
2. Infrahabitatge: comprovació de fets objectius
3. Desocupació: acreditació d'un fet negatiu.
 1. Problemàtica de la dimensió negativa del fet. *Negativa non sunt probanda*
 1. Inversió de la càrrega de la prova
 2. Acreditació a través d'indicis
 2. Problemàtica de la dimensió persistent del fet
 1. Acreditació en un moment determinat
 2. Manca de mutació de la situació. Requeriments al propietari
 3. Possible repetició de proves

La desocupació permanent de l'habitatge

Actes de comprovació. Idees prèvies a tenir en compte. **Com es fa?**

1. Requeriments al propietari
 1. Art. 41,4,a) Llei 18/2007
 2. Incompliment: infracció greu art. 124,1,f) Llei 18/2007
2. Requeriments a companyies subministradores
 1. Art. 18 Llei 39/2015
 2. Incompliment: infracció greu art. 124,1,f) Llei 18/2007
3. Requeriments a altres administracions
 1. Arts. 141 i 140 Llei 40/2015

La desocupació permanent de l'habitatge

Pla d'Inspeccions

1. Manca de desplegament reglamentari de la Llei 18/2007. Regulació d'acord amb les Lleis 39/2015 i 26/2010
2. Necessitat de desenvolupar un Programa d'Inspeccions. Teòricament, només per a àrees de demanda residencial forta i acreditada (art. 12,6 Llei 18/2007)
3. Coincidència del procediment regulat en la Ordenança Fiscal. Oportunitat de regular el procediment per Ordenança?
4. Actuació singularitzada: habitatge per habitatge



La desocupació permanent de l'habitatge

Inspeccions

1. Facultats dels òrgans d'inspecció
 1. Arts. 41,4,b) i 108 Llei 18/2007
 2. Arts. 88 i 89 Llei 26/2010 RJPAPC
 3. Art. 4 Llei 18/2007. Servei d'interès general

2. Caràcters de la inspecció
 1. Pressumpció de veracitat. Art. 77,5 Llei 39/2015
 2. Prova indiciària
 3. Possibilitat de repetir-la



La desocupació permanent de l'habitatge

Comprovació de subministraments i padró

- a. Padró
 - i. Comprovació habitatges sense persones empadronades
 - ii. Comprovació habitatges amb indicis de desocupació

- a. Subministraments
 - i. Necessitats de definir “consum anormalment baix”*
 - ii. Preferentment actuar en relació al consum d'aigua
 - iii. Contemplar supòsits de pobresa energètica

**<https://xarxaenxarxa.diba.cat/sites/xarxaenxarxa.diba.cat/files/diptic.pdf>*



La desocupació permanent de l'habitatge

1. Regulació. Arts.12,6, 19,2, 42,1, 43,1 i 44,1 de la Llei 18/2007
2. Objectiu dels Programes d'inspecció
3. Fonament de la seva existència. Dictamen Consell Consultiu de 5 de desembre de 2007
4. Naturalesa jurídica. Durada i publicitat



La desocupació permanent de l'habitatge

1. Idees a tenir en compte en la seva preparació i redacció

1. Ambit territorial

1. Ambit subjectiu

2. Definició d'un sol programa o 3 programes diferenciats, per a cadascun dels usos anòmals

3. Necessitat de Justificar l'interès públic, mesures de foment i parc d'habitatges desocupat



La desocupació permanent de l'habitatge

1. Valoració dels perjudicis a l'interès públic derivat de l'existència de la utilització anòmla dels habitatges
2. Cens d'habitatges buits del municipi
3. Casuístiques dels diferents registres d'habitatges desocupats
4. Habitatge com a servei d'interès general (art. 4 Llei 18/2007)



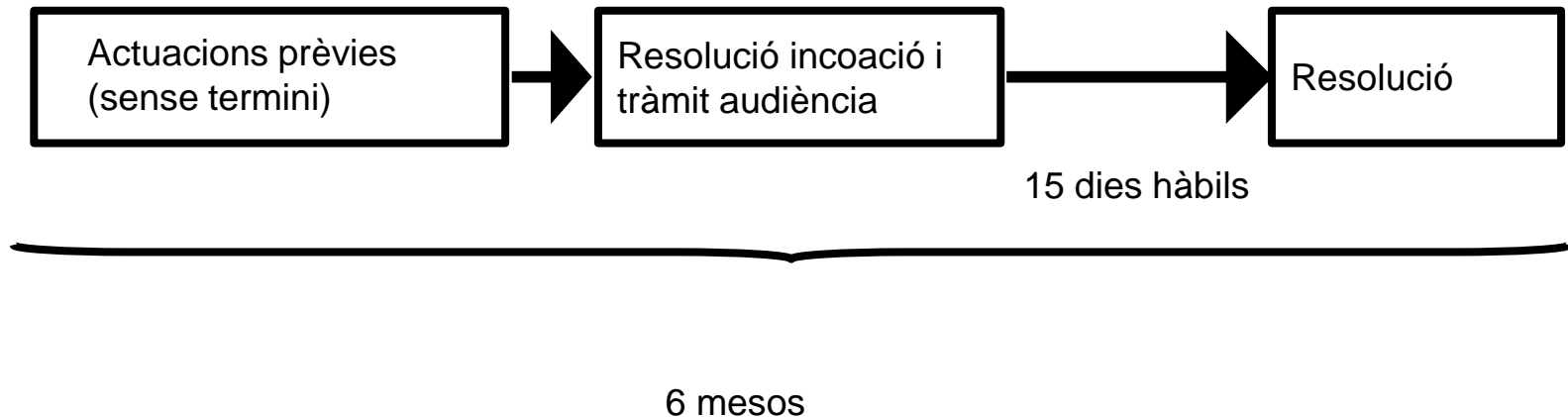
La desocupació permanent de l'habitatge

1. Valor probatori de les actes d'inspecció (art. 108 Llei 18/2007)
 1. Arts. 55 i 77,5 Llei 39/2015
 2. Arts. 89 i 90 Llei 26/2010
 3. Art. 108 Llei 18/2007
2. Caràcter indiciari de la prova



La desocupació permanent de l'habitatge

1. Esquema de l'expedient



La desocupació permanent de l'habitatge

Actuacions prèvies

1. Incorporar informes tècnics (característiques de l'habitatge, superfície, cèdula, etc.)
2. Incorporar actes de comprovació efectuats
3. Incorporar respostes als requeriments
4. Qualsevol altra informació rellevant (denúncies, etc)



La desocupació permanent de l'habitatge

Incoació de l'expedient

1. Identificar habitatge i indicis de la desocupació,
 1. Advertiment de la imposició de multes coercitives (art. 41,3,a) Llei 18/2007
 2. Advertiment de la imposició de sancions
 3. Advertiment de la possibilitat d'expropiació i execució subsidiària (apartats 3 i 6 art. 43 Llei 18/2007)
2. En cas de desocupació
 1. Introduir un requeriment per a ocupar l'habitatge.
 2. Advertiment de la inscripció de l'Habitatge al Registre d'Habitatges buits
 3. Oferiment de cessió en preu adequat (art. 42,4 Llei 18/2007)



La desocupació permanent de l'habitatge

En tots els casos:

Requerir al propietari l'acreditació de la situació de l'habitatge. Formular un requeriment al propietari per tal que acrediti la conformitat de la situació de l'habitatge és important, ja que deixa una prova de la seva actitud en relació a l'expedient, i a banda en ser un fet negatiu la manca d'ocupació de l'habitatge o la manca de cèdula, l'incompliment del requeriment del propietari serà la millor prova que podrem obtenir d'aquest fet, i per tant, tindrà un doble valor.

Donar tràmit d'audiència



La desocupació permanent de l'habitatge

Instrucció

1. Nova acreditació dels elements bàsics de prova (empadronament, subministraments, etc.). Doble objectiu:
 1. Permetrà valorar més adequadament les al·legacions que eventualment es puguin formular per part del privat.
 2. Suposarà un nou element de prova que quedarà a l'expedient, amb una data més propera a la de la resolució. En definitiva, ens permetrà justificar millor la resolució que s'adopti
2. Nova inspecció a l'habitatge
3. Control de la caducitat:
 1. Art. 41,3 Llei 18/2007
 2. No concurrència de supòsits de suspensió de l'art. 22 Llei 39/2015

Gràcies!

Aleix Canals Compan
Advocat –
acc@clavellcanalsadvocats.com

