

Model relatiu a l'expedient municipal referent a la cessió obligatòria temporal d'habitatges buits

(article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica)

Amb la col·laboració de



Índex

1. Objecte del model
2. La Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
3. L'article 7 de la Llei 24/2015
4. Conceptes
5. Elements del procediment
6. Legislació aplicable
7. Tramitació del procediment
8. Articulació del procediment
 - 8.1 Procediment d'informació prèvia
 - 8.2 Procediment declaratiu contradictori
9. Recomanacions i punts a tenir en compte
10. Models

1. Objecte del model

El Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, amb la col·laboració de la Diputació de Barcelona, l'Associació Catalana de Municipis, la Federació de Municipis de Catalunya, el Consell de Col·legis de Secretaris, Interventors i Tresorers de Catalunya, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, l'Aliança contra la Pobresa Energètica i l'Observatori DESC, presenta un **model d'expedient municipal** relatiu a la cessió obligatòria d'habitatges prevista en l'article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, perquè els ens locals que ho considerin oportú el puguin utilitzar com a eina de suport.

2. La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix un seguit de mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.

La Constitució espanyola (CE) reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i el vincula a l'obligació dels poders públics d'impedir l'especulació (article 47). Imposa també als poders públics el deure de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera antisocial (article 33) i subordina tota la riquesa, sigui quina sigui la titularitat, a l'interès general (article 128). Aquesta obligació és especialment rellevant en el cas de les entitats financeres i les empreses que prestin serveis econòmics d'interès general, sobretot si han estat beneficiàries d'ajuts i subvencions de caràcter públic.

Així mateix, l'article 5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que totes les persones tenen dret a viure lliures de situacions d'explotació i maltractaments, com les que, *de facto*, comporten la manca d'un habitatge digne, el sobreendeutament o la impossibilitat d'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas. L'article 30, de fet, determina que totes les persones tenen dret a accedir en condicions d'igualtat als serveis d'interès general.

D'altra banda, i en els mateixos termes que el Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals, l'article 42.3 de l'Estatut obliga els poders públics a vetllar per la dignitat, la seguretat i la protecció integral de les persones, especialment de les més vulnerables. En aquest sentit, l'article 148.1.3 de la Constitució atorga a les comunitats autònomes la potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge i, efectivament, l'article 137 de l'Estatut atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en aquesta matèria, com també li atribueix, per mitjà de l'article 123, la competència exclusiva en matèria de consum.

Ja en el marc de la legislació catalana, la protecció del dret a l'habitatge i l'obligació d'eradicar-ne els usos anòmals, incloent-hi els habitatges buits, són objecte de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 4 de la qual determina que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Finalment, els articles 251 i 252 del Codi de consum emparen també aquests drets amb relació als subministraments bàsics.

3. L'article 7 de la Llei 24/2015

Un instrument de la Llei 24/2015 per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer és el que disposa l'article 7, el qual estableix la possibilitat que l'Administració pugui declarar la cessió obligatòria d'habitatges per incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques, sempre que es compleixin un seguit de condicions.

En concret, l'article estableix que una Administració pública pot obligar el propietari a cedir el seu habitatge buit en les circumstàncies següents:

- Que hi hagi, en el municipi, habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques.
- Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits.

Per identificar quins són els subjectes passius no exempts, cal examinar el que disposen els articles 9 i 10 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

- Que hi hagi, en el municipi, com a mínim, una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial definida per aquesta Llei sense solució pel que fa a l'habitatge.
- La cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme d'acord amb les condicions econòmiques establertes per l'article 5 d'aquesta Llei.

D'acord amb l'apartat 7.a) de l'article 5 de la Llei, "ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC".

No obstant això, aquesta previsió s'ha d'evidenciar en el si d'un procediment posterior (pròpiament, el de cessió d'ús): aquell que atribueixi a una família amb risc d'exclusió residencial concreta la utilització de l'habitatge buit que, de resultes del procediment objecte del present model, consti inscrit en el Fons d'habitatge.

I això perquè la Llei 24/2015 quan dissenya el procediment de declaració de cessió obligatòria d'habitatge buit per inscriure'l al Fons d'habitatge, l'articula en un moment en el qual encara es pot desconèixer quina ha de ser efectivament la família amb risc d'exclusió que l'ha d'utilitzar, amb la qual cosa es desconeix l'element concret indemnitzatori –que és l'atribució de la renda de lloguer–, ja que aquesta quantitat anirà lligada al nivell de renda de la família a la qual s'atribuirà la utilització.

- En el cas que, per satisfer una situació de risc d'exclusió residencial, hi hagi habitatges de diferents subjectes passius que compleixin les condicions establertes pels apartats 1 i 2, es prioritza l'aplicació de la cessió obligatòria als subjectes passius que gaudeixen de menys bonificacions en l'impost sobre els habitatges buits.

Els criteris de prioritat respecte als habitatges buits per adoptar la resolució, per

tant, es reconduïxen en la sol·licitud d'aquesta informació a l'organisme de la Generalitat competent en tributs. A aquests efectes, s'ha de tenir en compte l'article 9.6: la Generalitat té 7 dies hàbils per comunicar a l'ajuntament quins habitatges han obtingut bonificacions en el pagament de l'impost.

- La declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu.
- S'ha d'acreditar la concurrència de tots els requisits necessaris.

Per tant, l'ajuntament pot obligar la persona jurídica propietària a la cessió de l'habitatge buit mitjançant un procediment administratiu contradictori amb indemnització, sempre que es doni, entre altres circumstàncies, l'existència en el municipi d'un habitatge buit i una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial.

La resolució municipal que finalitza el procediment **declara la cessió de l'habitatge buit** i la seva incorporació al **Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials**.

Vist els elements que conforma el procediment contradictori que s'ha d'instruir en virtut de l'article 7 esmentat, també s'ha de tenir en compte el que disposa la **disposició final primera de la Llei (principi de subsidiarietat)**:

Primera. Aplicació del principi de subsidiarietat de la Llei 18/2007.

En les mesures sancionadores i d'intervenció establertes per l'article 7 i per l'apartat 2 de la disposició final tercera, s'ha d'aplicar el mateix principi de subsidiarietat a què fa referència l'article 130.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. La Generalitat ha de facilitar als ajuntaments, en el termini de set dies hàbils a comptar del dia que li sigui requerida, la informació que necessitin per a executar aquestes mesures.

Amb aquest efecte, l'article 130.5 de la Llei 18/2007 estableix:

5. En l'exercici de la competència sancionadora, les relacions interadministratives han de respondre, en termes generals, al principi de subsidiarietat. En el cas que els municipis no disposin dels mitjans materials i humans necessaris per a dur a terme aquestes competències, el departament competent en pot assumir l'exercici.

Com també cal prestar atenció a la **lectura conjunta de dos articles de la Llei: l'article 7 i l'article 5.7**. I això perquè d'acord amb l'article 7 la cessió obligatòria és de 3 anys. Mentre que la disposició de l'habitatge com a lloguer social a una família amb risc d'exclusió residencial ha de ser com a mínim de 3 anys.

Cal ressenyar, també, que la identificació del dret cedit, d'acord amb les institucions del dret civil o del dret administratiu, pot tenir la següent interpretació:

Es pot considerar que el que preveu l'article 7 de la Llei 24/2015 no és la cessió d'una titularitat dominical de caràcter temporal o d'un dret real limitat que atribueixi a l'ús i gaudi (usdefruit), sinó una facultat de disposició que permeti l'Administració subscriure contractes de lloguer social sobre un habitatge, en les condicions econòmiques que preveu l'article 5.

Així resulta de la coincidència en el termini màxim de duració de la cessió i el termini

mínim de duració dels lloguers socials, segons les previsions dels articles 5.7.c) i 7.1 de la Llei 24/2015, per la qual cosa s'haurien de produir, de forma simultània la cessió de l'habitatge a l'Administració i l'inici del lloguer social. En aquest sentit, cal destacar la remissió que fa l'article 7.3 a les condicions econòmiques que preveu l'article 5. En base a aquesta remissió, cal concloure que el resultat de la cessió ha de ser el lloguer social contractat per l'Administració, en l'ús de les facultats de disposició sobre cosa aliena que li atribueix l'article 7.

Pel que fa a la **competència**, l'ajuntament és l'Administració pública competent per instruir aquest procediment de declaració de cessió d'habitatge buit. El fonament legal el trobem en les disposicions següents: article 84.2.b) de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i articles 8 i 42.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Finalment, un fet que s'ha de tenir present en aquests moments d'aplicació de la Llei 24/2015, en què aquesta encara no ha estat objecte de desplegament reglamentari, és la dificultat d'aplicar el procediment per part de l'Administració local. La formulació jurídica de l'article 7 en molts dels seus elements no és pacífica i obliga a remissions constants a d'altres normes (la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, així com la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, principalment) i la necessària coordinació amb diverses administracions i ens: la competència en la resolució del procediment és municipal, però requereix una cooperació tant amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com amb l'Agència Tributària de Catalunya, com també amb els diferents serveis de benestar social (en l'àmbit local, comarcal i de l'Administració de la Generalitat), i la integració sistemàtica en el Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials.

És per aquest motiu que el present treball, que s'ha elaborat en col·laboració amb altres administracions locals i les associacions municipalistes i d'àmbit social, cobra especial rellevància. No només ofereix un model, sinó que intenta posar en comú les diferents administracions i entitats públiques participants en el procediment per facilitar la seva aplicació als operadors locals.

4. Conceptes

Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials: es configura com un instrument destinat a posar a disposició de les persones i famílies en risc d'exclusió residencial els habitatges de titularitat pública i privada que integrin aquest Fons, en règim de lloguer social. La gestió dels habitatges del Fons i l'acompanyament social corresponent seran realitzats directament per les administracions públiques (l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o els ens locals).

Grans tenidors d'habitatges: s'entén que són grans tenidors d'habitatges les persones jurídiques següents:

a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.

b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250 m², amb les excepcions següents:

1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'art. 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

Habitatge: és l'edificació fixa destinada a la residència de persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situada i els annexos que hi estan vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació.

Habitatge buit: és l'habitatge desocupat permanentment, sense causa justificada, durant més de dos anys (article 3.d) Llei 18/2007 del dret a l'habitatge).

Impost sobre els habitatges buits: és un tribut propi de la Generalitat de Catalunya, de naturalesa directa. Constitueix el fet imposable de l'impost sobre els habitatges buits, la desocupació permanent d'un habitatge durant més de dos anys sense causa justificada, per tal com aquesta desocupació afecta la funció social de la propietat de l'habitatge.

Pobresa energètica: per als supòsits de pobresa energètica, les mesures de protecció regulades per la Llei 24/2015 s'apliquen també a les llars en què, malgrat que la unitat familiar no compleixi els requisits de risc d'exclusió residencial, hi visqui alguna persona afectada per dependència energètica, com en el cas de les persones que per sobreviure necessiten màquines assistides.

Registre de sol·licitants d'habitatge (amb protecció oficial): és un registre públic, administratiu, compost pels registres propis dels ajuntaments que es puguin arribar a constituir i pel registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Té caràcter permanent, sense terminis per tramitar-hi la sol·licitud d'inscripció, i s'hi pot inscriure

qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles.

L'article 5.8 de la Llei 24/2015 disposa que les persones o unitats familiars que s'acullin a un lloguer social han de sol·licitar la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges.

No obstant això, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va dictar una nota en data 1/12/2015 (Nota relativa a la inscripció al registre de sol·licitants d'habitatges protegits d'afectats per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica) que, en l'apartat tercer, manifesta el següent:

3. Reallotjament mitjançant meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

En els processos de reallotjament de persones o famílies en risc d'exclusió social mitjançant les meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials, de conformitat amb el previst a l'article 92.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, no s'exigirà la inscripció al RSHPO.

Amb la qual cosa s'entén que no seria necessària la inscripció prèvia pel que fa a les famílies amb risc d'exclusió residencial a què es refereix el procediment articulat en l'article 7 de la Llei 24/2015.

Risc d'exclusió residencial: les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial. Per a la determinació de les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que siguin establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent.

Excepcionalment, poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

Subjecte passiu no exempt: l'article 9 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits defineix el subjecte passiu com aquella persona jurídica propietària d'habitatges buits sense causa determinada durant més de dos anys; també en són subjectes passius les persones jurídiques titulars d'un dret d'usdefruit, d'un dret de superfície o de qualsevol altre dret real que atorgui la facultat d'explotació econòmica de l'habitatge.

L'article 10 de la Llei esmentada, en regula els subjectes passius exempts. És en aquests, els exempts, que no se'ls aplicarà el procediment de cessió obligatòria d'habitatge buit.

Una de les causes d'exempció (article 10.2.b) es refereix a habitatges situats en **zones d'escassa demanda acreditada**, d'acord amb el que estableix el Pla territorial sectorial d'habitatge. Cal posar aquest precepte en concordança amb la disposició addicional segona de la mateixa Llei: mentre el Pla territorial sectorial d'habitatge no delimiti els àmbits d'escassa demanda acreditada, l'impost és aplicable a 72 municipis (que consten en la relació continguda en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge).

5. Elements del procediment

En la tramitació del procediment, s'han de tenir presents en tot moment els principis següents:

–El **dret a l'habitatge**, digne i adequat (art. 47 CE).

–El **dret a la propietat privada** i la **funció social** reconegut a la CE (art.33 i 128).

–El **principi de proporcionalitat** respecte dels interessos que intervenen en el procediment.

–**Un procediment contradictori**, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu, en base als principis de seguretat jurídica i no arbitrariedad.

–**Dret a indemnització**, unit a la garantia de la propietat privada reconeguda en la CE, ja que “Ningú podrà ser privat dels seus béns ni dels seus drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin.”(art. 33.3 CE).

6. Legislació aplicable

–Normativa autonòmica:

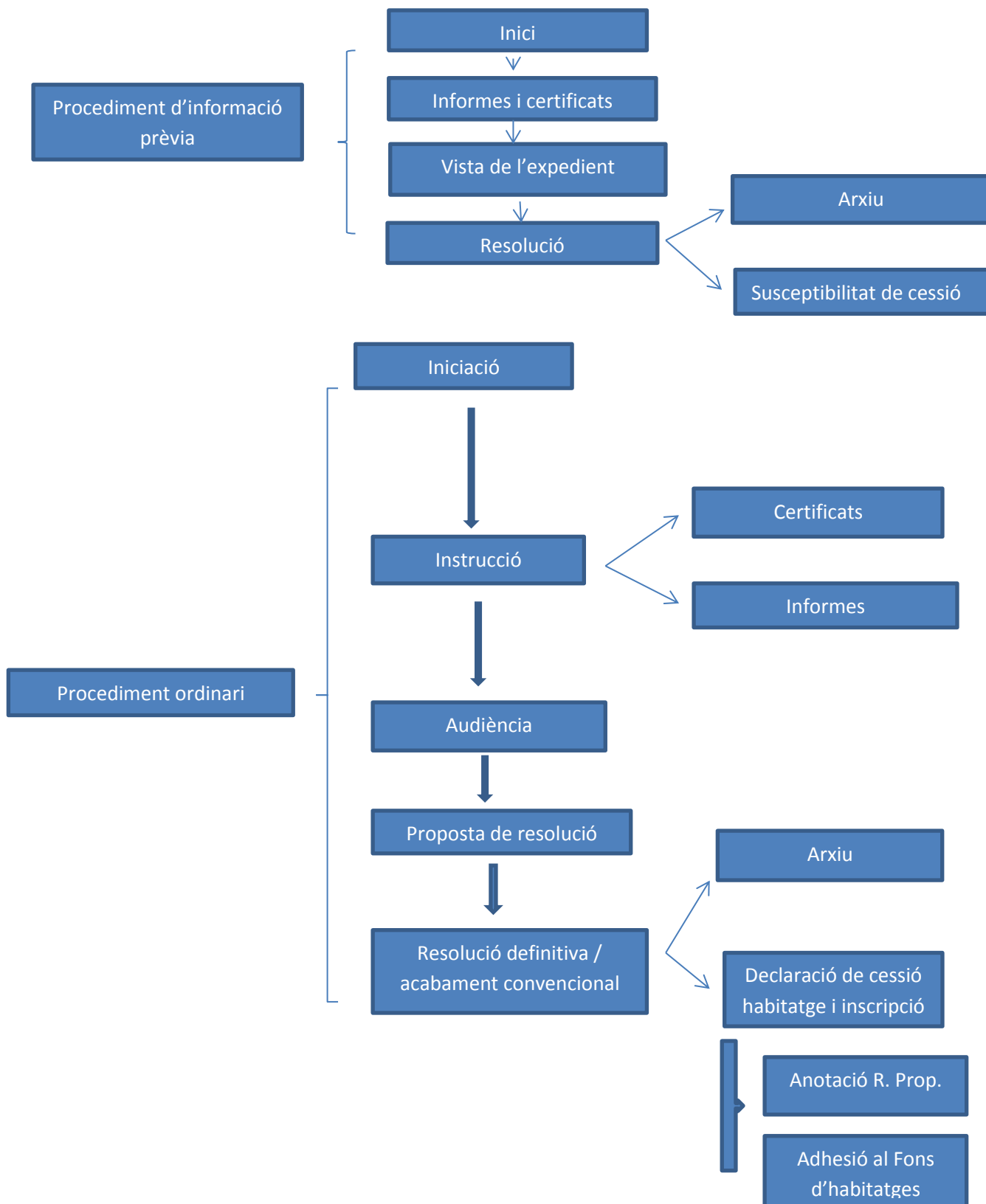
- Estatut d'autonomia de Catalunya.
- Llei 24/2015, del 29 juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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.

–Normativa estatal:

- Constitució espanyola.
- Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.
- Llei 39/2015, de 1 de octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (art. 4) (*vacatio legis* fins al 2/10/2016, ara s'aplica la Llei 30/1992).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

7. Tramitació del procediment

Diagrama dels tràmits essencials del procediment:



8. Articulació del procediment

El procediment que es proposa com a model, en desplegament de l'article 7 de la Llei 24/2015, consta de dues parts:

- Una primera part, opcional, d'informació prèvia, a l'efecte de depurar la informació i valorar si hi ha elements suficients per iniciar el procediment contradictori.
- Una segona part, que esdevé pròpiament el procediment.

La finalitat d'incorporar el procediment d'informació prèvia també s'atribueix a la necessitat de buscar una **fórmula convencional amb la propietat** per tal que aquesta valori la conveniència d'incorporar habitatges buits al Fons d'habitatges sense haver de procedir a una mesura "obligatòria", com és la que estableix l'article 7 de la Llei, com també la possibilitat d'incloure'ls en borses d'habitatges de lloguer o fins i tot de llogar-los directament.

Arribar al mateix objectiu sense necessitat de compel·lir el propietari privat a aquesta mesura. Els pactes i les condicions que es poden arribar a concloure amb la propietat tenen marges més amplis (pensem en els terminis de cessió, la disminució de la conflictivitat jurisdiccional, els termes de la indemnització) i sobretot facilitaria la ràpida disposició del bé immoble per a pal·liar la necessitat social que perviu al darrera: dotar d'un habitatge a una unitat familiar que el necessita.

8.1 Procediment d'informació prèvia

D'acord amb l'article 69.2 de la Llei 30/92, amb anterioritat a l'acord d'inici del procediment, l'òrgan competent pot obrir un procés d'informació prèvia amb la finalitat de conèixer les circumstàncies del cas concret i la conveniència d'iniciar el procediment de declaració de cessió o no.

La finalitat és depurar situacions: si l'habitatge està ocupat, si hi ha necessitat social, el nombre de casos que es poden donar en el municipi, si es pot forçar un acabament convencional, etc.

Aquest procediment pot buscar informació respecte a un conjunt d'habitatges buits que donarien lloc amb posterioritat a expedients individuals de cessió d'habitatge.

L'òrgan competent per resoldre el procediment, tant el previ d'investigació com l'ordinari de declaració de la cessió obligatòria de l'habitatge és l'alcalde, d'acord amb el que disposa l'article 21 de la LBRL, i l'article 53 del TRLMRLC. Si bé, en virtut dels decrets de delegació que s'estableixen (cartipàs municipal), l'òrgan competent pot ser la junta de govern local, regidoria o tinença d'alcaldia.

Ha de ser una fase molt senzilla i elemental que hauria de constar de:

Tràmit 01. Resolució de l'alcalde d'obtenció d'informació prèvia dels fets.

A la vista de la informació reservada, l'alcalde decidirà si incoa l'expedient.

Tràmit 02. Sol·licitud d'informes i/o certificats.

La incorporació d'informes/certificats tendeixen a acreditar:

–a través de l'organisme de la Generalitat competent en tributs o qualsevol altre ens o mitjà a través del qual es pugui acreditar, la identificació dels habitatges buits en el municipi objecte del procediment (fet imposable de l'impost) i els propietaris no exempts (subjectes passius)

–a través d'un informe dels serveis de benestar social, l'existència al municipi de com a mínim una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial.

Si ho considera oportú, l'ajuntament pot demanar qualsevol altra informació que cregui necessària, com ara, l'estat de l'habitatge –a través de la cèdula d'habitabilitat–, l'existència de possibles afectats, ocupants, a través del padró, etc.

Tràmit 03. Comunicació de l'expedient / audiència a les persones interessades.

La finalitat és donar a conèixer a les persones interessades (propietat i aquelles persones que puguin tenir drets en l'immoble o ocupants de fet dels quals l'ajuntament en pugui tenir coneixement) l'expedient perquè al·leguin el que considerin convenient i aportin la documentació. També ha d'intentar arribar a

un pacte convencional amb la propietat perquè pugui aportar l'habitatge al Fons sense necessitat d'iniciar el procediment de l'article 7.

Davant de qualsevol al·legació manifestada pel propietari o els interessats respecte a l'ocupació de l'immoble, s'hauria de sol·licitar l'acreditació, ja sigui a través dels contractes subscrits com dels rebuts de subministrament que efectivament en demostrin l'ús.

Tràmit 04. Resolució que posa fi al procediment d'informació prèvia.

La finalització d'aquest procés d'investigació prèvia conduirà a dues situacions essencials:

–Que es declari que els habitatges buits (determinats) són susceptibles d'inici de procediment de cessió obligatòria temporal, d'acord amb l'article 7 de la Llei 29/2014, la qual cosa conduirà a poder iniciar el procediment pròpiament.

–Que la resolució reculli l'arxiu respecte a aquells habitatges que es detecti que no poden ser objecte del procediment o que se'n desprèn que no hi ha famílies amb els requisits que estableix l'article 7 de la Llei.

Es recomana, en la resolució, efectuar un **advertiment** a la propietat sobre el fet que s'iniciarà el procediment de cessió obligatòria temporal, si, passat el termini que consideri l'ens locals (15 dies/un mes), no s'hagi iniciat els tràmits d'inscripció de l'habitatge al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials.

La resolució s'ha de notificar als interessats, amb la motivació i peu de recurs corresponents.

Si els habitatges que han estat objecte d'investigació són diferents, es podria donar el cas que s'arxivin per a uns i que s'iniciïn per a d'altres.

També en aquest procediment d'informació prèvia, l'ajuntament pot detectar, per qualsevol altre mitjà, que hi ha habitatges buits susceptibles d'iniciar el procediment, però que no consten, d'acord amb l'Agència Tributària de Catalunya, com a subjectes passius. En aquests casos caldrà comunicar aquests fets a l'Agència Tributària per tal que pugui iniciar, si ho considera adient, un procediment d'inspecció per regularitzar la situació, si fos el cas.

8.2 Procediment declaratiu contradictori

Iniciació

Tràmit 05. Resolució de l'alcalde d'inici del procediment.

- És un procediment que s'inicia d'ofici. En aquesta resolució/decret també s'ha de designar l'instructor del procediment (i del secretari, si escau: es nomena secretari si es considera convenient per la complexitat de l'expedient).
- L'òrgan competent per resoldre el procediment és l'alcalde, d'acord amb el que disposa l'article 21 de la LBRL, i l'article 53 del TRLMRLC. Si bé, en virtut dels decrets de delegació que s'estableixen (cartipàs municipal), l'òrgan competent pot ser la junta de govern local, regidoria o tinença d'alcaldia.
- Tot i que la fase prèvia d'investigació pot exercir-se sobre un conjunt d'habitatges, el procediment administratiu que s'instrueixi s'ha d'aplicar per a cada habitatge.

Tràmit 06. Comunicació de la resolució d'inici de l'expedient a l'instructor.

Tràmit 07. Comunicació de la resolució d'inici de l'expedient al secretari (si escau).

Tràmit 08. Escrit d'acceptació del nomenament per part de l'instructor. Ha de constar que no hi ha motius d'abstenció.

Tràmit 09. Escrit d'acceptació del nomenament per part del secretari. Ha de constar que no hi ha motius d'abstenció.

Instrucció

- En aquesta fase, l'instructor notifica el decret d'inici i l'acceptació dels nomenaments als interessats, i practica les actuacions que siguin procedents d'acord amb el que disposa l'article 78 de la Llei 30/1992¹ als efectes de determinar, conèixer i comprovar les dades en virtut de les quals s'hagi de pronunciar la resolució: obrir període de prova, si cal, sol·licitar informes, etc.
- Se sol·licitaran els informes i els certificats necessaris per: acreditar l'habitatge buit, acreditar la condició de subjecte passiu, acreditar la propietat, acreditar la necessitat de família amb risc d'exclusió residencial de serveis socials, acreditar l'estat de l'habitatge (cèdula d'habitabilitat, etc.). Aquesta documentació, si ha estat objecte del procediment d'investigació prèvia, pot ser incorporada en el procediment que s'instrueix.

1. A partir del 2/10/2016 aquesta referència caldrà entendre-la feta a l'article 75 de la Llei 39/2015.

Tràmit 10. Notificació a la persona interessada

- Notificació del decret d'inici i de la designació i acceptació de l'instructor i secretari a efectes de recusació.
- D'acord amb l'article 50.1a) de la Llei 26/2010, serà l'instructor qui notifiqui l'inici del procediment als interessats i els informi del termini per resoldre el procediment. Aquest termini és de tres mesos a comptar de la data de l'acord d'incoació, d'acord amb el que disposa l'article 42 de la Llei 30/1992², atès que la Llei 24/2015 no fixa un termini concret. Amb tot, seria recomanable que la resolució del procediment no ultrapassés el termini d'un mes, atesa la situació d'emergència existent, i seguint les indicacions que ha fet el Síndic de Greuges en el seu informe sobre l'accés a l'habitatge social de novembre de 2015.

Tràmit 11. Informe jurídic.

Audiència

Tràmit 12. Audiència a les persones interessades.

- Si bé les persones interessades en qualsevol moment del procediment poden aduir al·legacions i aportar documents o altres elements de judici que s'hauran de tenir en compte, és un cop instruït el procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució que l'instructor ha de notificar als interessats el tràmit d'audiència i vista de l'expedient, per tal que en el termini que s'atorgui aportin les al·legacions i els documents que estimin pertinents.
- Es proposa un termini d'audiència de 15 dies.
- Els interessats són el propietari i els titulars de drets afectats.
- L'instructor pot optar per realitzar exposició pública si ho considera necessari.
- Davant de qualsevol al·legació manifestada pel propietari o els interessats respecte a l'ocupació de l'immoble s'hauria de sol·licitar l'acreditació de l'efectiva ocupació, tant si és a través dels contractes subscrits com dels rebuts de subministrament que efectivament en demostrin l'ús, entre d'altres.

Tràmit 13. Exposició pública/tauler edictes.

- Aquest tràmit és potestatiu. Es durà a terme si es creu necessari per la possible afectació.

2. A partir del 2/10/2016 aquesta referència caldrà entendre-la feta a l'article 21 de la Llei 39/2015.

Conclusió de la instrucció: proposta de resolució

Tràmit 14. Proposta de resolució de l'instructor.

- Un cop practicat el tràmit d'audiència, l'instructor ha d'emetre la proposta de resolució, que no s'ha de notificar als interessats. Aquesta proposta s'eleva a l'òrgan competent, que n'emetrà la resolució.

Finalització del procediment

Tràmit 15. Resolució de l'alcalde.

- El procediment acaba amb una resolució / decret de l'alcalde (o òrgan al qual s'hagi atribuït la competència).
- La resolució ha de ser motivada, d'acord amb el que disposa l'article 54.1a) i b) de la Llei 30/1992³ i ha de pronunciar-se sobre totes les al·legacions presentades.
- La resolució acaba amb:
 - ✓ l'estimació/desestimació de les al·legacions presentades, si s'escau
 - ✓ una declaració de cessió obligatòria de l'habitatge per un termini de tres anys a comptar de la fermesa administrativa de l'acte
 - ✓ amb l'ordre que s'incorpori l'habitatge al Fons d'habitatges de lloguer social
 - ✓ amb l'ordre que es procedeixi a la sol·licitud d'una anotació marginal en la finca, en el Registre de la Propietat
- S'ha de tenir en compte que l'apartat 3 de l'article 7 disposa que "la cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme en les condicions econòmiques establertes a l'article 5 d'aquesta Llei": el rescabament per part del propietari és l'obtenció de la renda del lloguer. La proposta és recollir en la resolució definitiva, l'esment genèric a "al que legalment correspongui d'acord amb el que disposa l'article 7 en relació amb l'article 5 de la Llei 24/2015" o similar, ja que en el moment d'adoptar la resolució es pot desconèixer quin serà la indemnització.
- Si de la resolució definitiva se'n desprenen obligacions econòmiques, és essencial que prèviament hagi estat objecte d'informe preceptiu per part de la intervenció municipal.

Tràmit 16. Notificació als interessats.

Tràmit 17. Comunicació al Registre de la Propietat.

- La resolució definitiva del procediment és un acte administratiu, que consisteix en la declaració administrativa, en virtut del qual un determinat habitatge queda subjecte al règim de cessió obligatòria i,

3. A partir del 2/10/2016 aquesta referència caldrà entendre-la feta a l'article 35.1.a) i b) de la Llei 39/2015.

amb això, inclòs en el Fons de habitatges en lloguer per a polítiques socials.

A la vista del que preveu l'article 87 RHU per a l'accés al Registre de la Propietat de la declaració administrativa d'inclusió d'una finca en el Registre Administratiu de Solars i Terrenys, de forma anàloga, cal proposar que l'accés al Registre de la Propietat de la declaració administrativa per la que se subjecta un habitatge al règim de cessió obligatòria sigui una **nota marginal**, estesa al marge de l'última inscripció de domini de la finca.

Aquesta nota marginal, s'estendrà en virtut d'una certificació administrativa en què es faci transcripció de la resolució per la qual s'acordi la subjecció de l'habitatge al règim de cessió forçosa, dictada en procediment seguit contra el titular registral, havent de resultar de la certificació que a dit titular li han estat realitzades les notificacions que procedeixin.

Caldrà, igualment, que la resolució per la qual s'acordi la inclusió de l'habitatge en el règim de cessió obligatòria hagi adquirit fermesa en via administrativa.

L'extensió de la nota donarà publicitat registral a la inclusió de l'habitatge en el Fons d'habitatges en lloguer per a polítiques socials i a l'adquisició, per l'Administració, del poder de disposició necessaris per contractar un lloguer social.

La **nota marginal es pot cancel·lar** en virtut de la resolució administrativa que acordi la sortida de l'habitatge del règim de cessió obligatòria i del Registre d'habitatges en lloguer per a polítiques socials o com a conseqüència del transcurs del seu termini de caducitat. Per a això cal preveure, d'acord amb el que disposa l'article 87.4 RHU, un termini de tres anys, prorrogable a instància de l'Administració.

Tràmit 18. Comunicació al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials.

9. Recomanacions i punts a tenir en compte

- ✓ S'han de preveure els aspectes que poden incidir en la tramitació:
 - Venda de l'immoble mentre està en curs el procediment o amb posterioritat: en tant que l'habitatge és buit, pot mantenir-se el procediment si el nou titular té els requisits subjectius que disposa l'article 7. L'anotació al Registre de la Propietat dóna garantia als tercers adquirents de la tramitació del procediment.
 - Possibilitat de finalitzar en qualsevol moment l'expedient en un acabament convencional, perquè se cedeixi l'immoble voluntàriament.
- ✓ La finalització del procediment és una declaració i una adhesió al Fons d'habitatges de lloguer social.

Estrictament, no hi ha una ocupació de l'habitatge buit per part de l'ajuntament. La conseqüència que se'n deriva de la declaració de cessió obligatòria temporal de l'habitatge buit i l'adhesió al Fons és la possibilitat per part de l'Administració, de posar-lo a disposició d'una família amb risc d'exclusió residencial.

L'adjudicació de l'habitatge a la família que ho necessiti i la posada a disposició a favor d'aquella, deriva en un **procediment posterior**, que, tot i estar-hi connectat, és autònom.

En aquest procediment posterior, que ve a ser l'execució de la declaració de cessió obligatòria d'habitatge buit, es determinaran, a més, les condicions següents:

- de lliurament de l'habitatge: la posada a disposició per part de la propietat a l'Administració per ser ocupada per la família
- i de les condicions econòmiques, d'acord amb el que disposa l'article 7 en relació amb l'article 5 de la Llei 29/2014.

La recomanació és un establiment convencional de les condicions.

- ✓ És important tenir present que el procediment garanteix una **indemnització**. Aquesta és la contraprestació que rebrà la propietat pel lloguer social d'acord amb l'article 5 de la Llei. Si bé, es considera que es poden arribar a establir altres condicions, si hi ha pacte entre les parts. La indemnització queda condicionada a la posada a disposició de l'habitatge per part de la propietat a l'Administració. Es considera que la simple declaració, si no va acompanyada de la tramesa efectiva del poder de disponibilitat de l'habitatge per part de l'ajuntament, no genera el dret a la indemnització.

La indemnització pactada també ha de tenir presents les condicions d'habitabilitat de l'habitatge: és important exigir la cèdula d'habitabilitat o garantir que l'habitatge gaudeix de l'estat adequat per ser ocupat.

En cas que no hi hagués acord amb la propietat, l'expedient conduiria a una execució forçosa, d'acord amb l'article 95 i següents de la Llei 30/1992. Amb

aquest efecte, es podrien adoptar les mesures de reconducció que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, quan preveu la imposició de multes coercitives.

Barcelona, 21 de març de 2016