



DECRET DE REGIDOR DELEGAT NÚM: 3148/2024

A la ciutat de Rubí, el dia 20/05/2024

Antecedents

Atès que la funció social de la propietat, reconeguda en l'article 33.2 de la Constitució Espanyola, permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en funció d'interessos socials superiors, siguin públics o privats, de manera que mantenint la seva essència puguin limitar-se mitjançant instruments jurídics oportuns les facultats inherents a tal dret.

Atès que la Constitució reconeix un dret a la propietat privada que es configura i protegeix (article 33.1), certament, com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però també i al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts, de conformitat amb les Lleis, en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la finalitat o utilitat social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir. Per això, la fixació del contingut essencial de la propietat no pot fer-se des de l'exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals que a aquests existeixen, sinó que ha d'incloure igualment la necessària referència a la funció social, entesa no com un simple límit extern a la seva definició o exercici, sinó com a part integrant del dret mateix. Utilitat individual i funció social defineixen, per tant, el contingut del dret de propietat sobre cada categoria de bé, corresponent al legislador delimitar el contingut del dret de propietat amb relació a cada tipus de bé.

Atès que a Catalunya, arran de la modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, portada a terme per Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, que modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en endavant LDH, delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquest dret; Text Legal que ha estat modificat, recentment, en determinats aspectes per la Llei 1/2022, del 3 de març i la Llei 1/2023, de 15 de febrer.

Atès que la LDH atribueix a les administracions competents (autonòmica i locals) un seguit de competències, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen a l'article 42 de la mateixa LDH, entre d'altres, a part de preveure polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats, articula programes d'inspecció per a la instrucció dels procediments corresponents que permetin comprovar si un habitatge o edifici d'habitatges s'utilitza de manera anòmla.

Atès que, en aquest sentit, l'article 12.6 de la LDH - introduït per la disposició Final Tercera de 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 - estableix l'obligació d'elaborar programes d'inspecció dels habitatges residencials als efectes de detectar l'existència d'habitatges desocupats en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada, i per a establir censos de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH. Aquests municipis són els 234 relacionats en l'Annex de l'esmentada Llei 4/2016, de 23 de desembre, i entre els quals es troba la població de Rubí.

Expedient:1/2024/PIHB

Atès que, Rubí és també un dels municipis declarats com a zona de mercat residencial tensionat, mitjançant la Resolució del 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana.

Atès que, un dels objectius principals en matèria d'habitatge és abordar la problemàtica dels habitatges buits o desocupats de manera permanent i injustificada, per tal de garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge en els termes legals que estableix la LDH.

Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d'aquest Ajuntament aquelles utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada per més de dos anys, de conformitat amb allò que disposa l'article 3d) de la LDH, en relació amb l'article 41.1a) del mateix text legal, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, d'aquells habitatges o edificis d'habitatges buits.

Fonaments de dret

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Disposició addicional cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Resolució del 14 de març de 2024, de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per la qual es publica la relació de zones de mercat residencial tensionat que han estat declarades en virtut del procediment establert a l'article 18 de la Llei 12/ 2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, el primer trimestre del 2024.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).
- Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril (TRLMRLC).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, (LRBRL).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC).
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJPAC).

Vista la proposta de la directora de l'Àrea de Drets Socials de data 17 d'abril de 2024, vist l'informe tècnic de data 27 de març de 2024 i vist l'informe jurídic de data 5 d'abril de 2024, que consten a l'expedient.

Per tot l'anterior i en ús de les facultats delegades per mitjà dels Decrets d'Alcaldia: número 4094/2023, de data 17 de juny; número 4099/2023, de data 20 de juny, de Text Refós per modificacions, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 22 de juny de 2023; núm. 4322/2023, de data 5 de juliol, de Text Refós per modificacions, publicat al Butlletí Oficial de la

Expedient:1/2024/PIHB

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250365006324043045 a <https://seu.rubi.cat>



Província de Barcelona el 17 de juliol de 2023; número 1159/2024, del 29 de febrer de 2024, de Text Refós per modificacions, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 7 de març de 2024, i número 1836/2024, de 21 de març de 2024, de Text Refós per modificacions que incorpora totes les delegacions d'Alcaldia a els/les regidors/es, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 5 d'abril de 2024.

RESOLC:

Primer.- Declarar la voluntat de l'Ajuntament de Rubí d'exercir, amb caràcter general i preferent, les competències d'instrucció i declaració d'utilització i situació anòmla dels habitatges desocupats permanentment, pel que fa al compliment de la LDH.

Segon.- Aprovar el Programa d'inspeccions d'habitatges buits 2024, el text íntegre del qual s'annexa a la present resolució.

Tercer.- La vigència del Programa d'inspeccions d'habitatges buits 2024 serà des de l'1 de gener de 2024 al 31 de desembre de 2024.

Quart.- Fer pública aquesta Resolució, així com el text íntegre del Programa d'inspeccions d'habitatges buits 2024, al Portal de transparència de l'Ajuntament Rubí i a la Seu Electrònica municipal.

Cinquè.- Donar trasllat de la present Resolució a les Àrees i Serveis de l'Ajuntament de Rubí implicats, als efectes del seu coneixement i aplicació.

Sisè.- Donar trasllat de la present Resolució a la Generalitat de Catalunya.

Setè.- Donar compte al Ple de l'Ajuntament de Rubí de la present Resolució.

Ho mana i signa el/la regidor/a delegat/ada i jo, com a secretari/a, ho certifico.

JORGE ARNAIZ MORENO
16/05/2024 16:42:42

M.C.G.
20/05/2024 9:54:30

**PROGRAMA
D'INSPECCIÓ
D'HABITATGES BUI TS
A RUBÍ
2024**



Ajuntament
de Rubí

Servei d'Habitatge

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	3
1.- Objecte i finalitat.....	8
2.- Àmbit d'actuació i criteris de prioritització del "Programa".....	8
3.- Concepte d'habitatge buit.	9
4.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment.	9
5.- Subjecte de l'obligació.	10
6.- Pla de treball del "Programa"	10
7.- Actuacions prèvies per a la detecció, comprovació i inspecció d'un habitatge buit.	10
7.1.- Detecció.....	10
7.2.- Sol·licitud informació.	11
7.3.- Comprovació.	11
7.4.- Inspecció.....	11
8.- Expedient de declaració de situació anòmla d'habitatge buit.....	12
8.1.- Incoació i instrucció.....	12
8.2.- Resolució.	12
9.- Mesures de foment de l'ocupació.	12
10.- Marc Legal.....	12
11.- Documentació annexa.	13
Annex 1- Plànol de situació dels districtes que configuren Rubí	14
Annex 2- Acta descriptiva dels fets	15

INTRODUCCIÓ

I.- La funció social de la propietat, reconeguda en l'article 33.2 de la Constitució Espanyola, permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en funció d'interessos socials superiors, siguin públics o privats, de manera que mantenint la seva essència puguin limitar-se mitjançant instruments jurídics oportuns les facultats inherents a tal dret.

La Constitució reconeix un dret a la propietat privada que es configura i protegeix (article 33.1), certament, com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però també i al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts, de conformitat amb les Lleis, en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la finalitat o utilitat social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir.

Per això, la fixació del contingut essencial de la propietat no pot fer-se des de l'exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals que a aquests existeixen, sinó que ha d'incloure igualment la necessària referència a la funció social, entesa no com un simple límit extern a la seva definició o exercici, sinó com a part integrant del dret mateix.

Utilitat individual i funció social defineixen, per tant, el contingut del dret de propietat sobre cada categoria de bé, corresponent al legislador delimitar el contingut del dret de propietat en relació a cada tipus de bé.

II.- A Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge -en endavant LDH- delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquest dret.

Segons es desprèn de l'article 5.2, lletra b de la LDH, hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o edifici d'habitatges, entre d'altres supòsits, quan:

“romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat”.

El precepte legal que s'acaba de transcriure s'ha de posar en relació, necessàriament, amb l'article 3d de la LDH – en la seva redacció donada pel Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19 pel qual es modifica el Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge-, que estableix una definició específica d'habitatge buit sent aquesta la següent:

“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”.

De l'article 3d anteriorment transcrit, es desprèn que no s'ha de considerar qualsevol habitatge desocupat com a habitatge buit als efectes de la LDH, sinó només aquell habitatge

que es mantingui en aquesta situació més de dos anys i sense causa justificada conforme als paràmetres establerts en el mateix.

I en aquest sentit, l'article 41.1a de la LDH indica que la desocupació permanent i injustificada que significa tenir un habitatge buit constitueix un supòsit "*d'utilització anòmla*", atès que suposa un incompliment de la dita funció social.

Per tant, **a partir de la regulació de la funció social de la propietat establerta per l'article 5.2b de la LDH, es determina que l'habitatge o l'edifici d'habitatges que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada, s'han de destinar a atendre les necessitats de les persones que necessiten un allotjament** i es determina que aquesta desocupació permanent i injustificada és un supòsit d'utilització anòmla d'aquest, perquè suposa un incompliment de la dita funció social (articles 3d i 41.1a de la LDH); incompliment que si no es remeia voluntàriament per part de la propietat pot ser constitutiva d'una infracció molt greu tipificada en l'article 123h de la LDH.

En connexió amb l'anterior, **la LDH atribueix a les administracions competents (autonòmica i locals) un seguit de competències per evitar que es produeixin o es mantingui aquesta situació anòmla de l'habitatge, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen a l'article 42 de la LDH.** Entre d'altres, a part de preveure polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats, **articula programes d'inspecció per a la instrucció dels procediments corresponents que permetin comprovar si un habitatge o edifici d'habitatges s'utilitza de manera anòmla.**

I en aquest sentit, **l'article 12.6 de la LDH** - introduït per la disposició Final Tercera de 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 - **estableix l'obligació d'elaborar programes d'inspecció dels habitatges residencials als efectes de detectar l'existència d'habitatges desocupats en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada**, i per a establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la LDH.

Aquests municipis són els 234 relacionats en l'Annex de l'esmentada Llei 4/2016, de 23 de desembre, i entre els quals es troba la població de Rubí.

III.- A l'Estat espanyol la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, regula el contingut bàsic del dret de propietat de l'habitatge en relació a la seva funció social, que inclou el deure de destinar-lo a l'ús habitacional previst per l'ordenament jurídic. (art. 1.2).

A l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, es defineix el concepte de gran tenidor com aquella persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, tot i que faculta les comunitats autònomes a reduir aquest nombre d'immobles urbans d'ús residencial fins a 5 o més, en aquells municipis declarats com a zones de mercat residencial tensionat, quan així estigui motivat per la comunitat autònoma en la corresponent memòria justificativa, segons el procediment establert a l'article 18 de la mateixa Llei. La comunitat autònoma de Catalunya ha fet ús de la facultat establerta a l'art. 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Rubí forma part d'aquests municipis, segons Resolució dictada per la secretària d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya en la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

A l'article 19 de la mateixa Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, s'estableix que els grans tenidors en les zones de mercat residencial tensionat, tenen l'obligació de col·laborar amb les administracions públiques i subministrar-los informació sobre l'ús i la destinació dels habitatges de la seva titularitat que es trobin en aquestes zones de mercat residencial tensionat.

IV.- Doncs bé, a la vista de l'exposat fins ara, un dels objectius principals establerts per l'equip de Govern de l'Ajuntament de Rubí en matèria d'habitatge, és abordar la problemàtica dels habitatges buits o desocupats de manera permanent i injustificada, per tal de garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge en els termes legals que estableix la LDH.

Aquest interès municipal d'incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en aquelles situacions que aquesta funció no s'acompleix, es base en els motius següents:

- a) Per una banda que, **arran de la intervenció de diferents serveis municipals, principalment, per part del Servei d'Habitatge i els Serveis Socials, s'ha constatat una sèrie de problemàtiques derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatges buits o desocupats de manera permanent i injustificada** que comprometen l'interès general de la ciutadania, tals com:
 - Famílies vulnerables socioeconòmicament amb una necessitat residencial digna.
 - Famílies que, tot i tenir ingressos, la seva renda no és suficient a l'hora de poder accedir a un habitatge, atès que mantenir desocupats els immobles destinats a la residència habitual de les persones físiques distorsiona l'oferta del mercat i genera noves dificultats per a l'accés a l'habitatge, en particular en àrees de forta demanda.
 - Problemes sociocomunitaris a l'hora de gestionar comunitats de propietaris on hi existeixen habitatges buits.
 - Problemes de convivència entre veïns derivats de les ocupacions il·legals d'habitatges buits.
 - Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits (fuites d'aigua, filtracions, humitats, problemes de neteja, etc.)

- b) I per l'altre que, tal com s'ha exposat anteriorment, **Rubí és un dels municipis que es considera com a una de les àrees de demanda residencial forta i acreditada**, segons es recull tant a l'Annex del Decret 75/2014, de 27 de maig, del "*Pla per al dret a l'habitatge*", com també al de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, esmentada, així com municipi amb zona de mercat residencial tensionat a l'empara de l'article 19 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Davant aquesta consideració del municipi de Rubí, com a zona de mercat residencial tensionat, sorprèn que a data 20 de març de 2024, hi hagi 249 habitatges del nostre

municipi inscrits en el *“Registre d’habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant”*- en endavant RHBO - que gestiona l’Agència de l’Habitatge de Catalunya.

En aquest RHBO s’han d’inscriure, de conformitat amb allò que estableix la Disposició addicional 24a de la LDH:

“a) Els adquirits en un procés d’execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no estiguin ocupats per persones amb títol habilitant.

b) Els de titularitat de persones jurídiques privades que, d’acord amb aquesta Llei, es trobin en situació d’utilització anòmala per la seva desocupació permanent o en situació d’utilització assimilada d’acord amb l’article 41.1.a.”

Amb la voluntat de dinamitzar el parc d’habitatges buits, l’Ajuntament de Rubí disposa, des de l’any 2005, d’un Conveni de col·laboració amb l’Agència de l’Habitatge de Catalunya per a la *“Xarxa de Mediació per al Lloguer Social”*; conveni que s’inscriu dins el marc de mesures de concertació i mediació que preveu l’article 42 de la LDH anteriorment esmentat, per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.

Així, la *“Xarxa”* és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l’oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc d’habitatges desocupats. Es nodreix d’habitatges nous o de segona mà que estan buits, i que els seus propietaris posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d’habitatge de lloguer.

Aquest Ajuntament presta el servei de la *“Xarxa de Mediació per al Lloguer Social”* per mitjà de la seva societat municipal *“PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA”*, la qual compta amb una *“Borsa de mediació per al lloguer social”*.

Actualment, dita *“Borsa de mediació per al lloguer social”* està constituïda per 50 habitatges. I els propietaris de dits habitatges són, en la seva totalitat, persones físiques.

L’any 2023, el nombre d’habitatges que es varen incorporar a la *“Borsa de mediació per al lloguer social”* gestionada per *“PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, SA”* va ser de dos nous habitatges.

Per contra, durant el mateix període anteriorment esmentat, el nombre de persones de Rubí inscrites en el Registre públic administratiu de *“Sol·licitants d’Habitatge amb Règim de Protecció Oficial de Catalunya”* era d’un total de 1.495, de les quals més d’un 66% sol·licitaven un habitatge de protecció oficial amb règim de lloguer.

A més, cal tenir present que, l’Oficina Local d’Habitatge de Rubí l’Agència de l’Habitatge de Catalunya va tramitar un total de 1.106 expedients d’ajuts al pagament del lloguer, entre les diferents convocatòries fetes per l’Agència de l’Habitatge de Catalunya durant l’any 2023.

Es tracta d’uns ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tenen ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l’habitatge pot situar en risc d’exclusió social residencial.

V.- Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d’habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d’aquest Ajuntament aquelles utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada per més de dos anys, de conformitat amb allò que

disposa l'article 3d) de la LDH, en relació amb l'article 41.1a) del mateix Text legal, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, d'aquells habitatges o edificis d'habitatges buits.

Rubí ha d'estimular l'ús dels habitatges com a habitatge habitual i limitar la presència d'habitatges buits a aquells que es trobin en procés de rehabilitació i comercialització. Per fer-ho possible és necessari conèixer en profunditat la situació de l'habitatge buit a la ciutat.

En aquest sentit, es considera que la funció d'inspecció constitueix una eina fonamental a nivell municipal per a salvaguardar l'interès general i la funció social de l'habitatge, i l'elaboració de programes anuals d'inspecció -com el que ara es presenta- es manifesta com un instrument idoni amb vista a fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública.

A més, i sens perjudici de l'anterior, s'ha de tenir present -tal com s'ha exposat anteriorment-, que l'article 12.6 de la LDH **estableix l'obligació d'elaborar programes d'inspecció dels habitatges residencials als efectes de detectar l'existència d'habitatges desocupats en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada, com és el cas de Rubí.**

Per tant, per tal de mobilitzar els habitatges buits que hi ha en el municipi de Rubí, preferentment per mitjà del contracte de lloguer, com s'ha dit, s'elabora el present "Programa d'inspecció d'habitatges buits" amb la voluntat de donar solució a una part de la demanda d'habitatge existent, assegurant d'aquesta manera el compliment de la funció social de la propietat en els termes establerts a l'esmentat article 5 de la LDH.

1.- Objecte i finalitat.

El present “Programa d’inspecció d’habitatges buits” del municipi de Rubí – en endavant “Programa”- té per objecte establir els criteris que han de regir l’actuació municipal d’inspecció consistent en la detecció i comprovació d’utilitzacions anòmales de l’habitatge, en cas d’habitatge o edifici d’habitatge buit.

La finalitat del present “Programa” és detectar l’existència d’habitatges buits i aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari, preferentment en el mercat de lloguer, per part de la propietat o titular d’un dret d’usdefruit sobre l’immoble, i així acabar amb aquesta possible utilització anòmala del mateix segons estableix l’article 41.1 a) de la LDH.

2.- Àmbit d’actuació i criteris de prioritització del “Programa”.

El terme municipal de Rubí està dividit en 6 districtes.

S’acompanya com a Annex I al present “Programa”, el *“Plànol de situació dels districtes que configuren el municipi de Rubí”* en el qual es delimita el perímetre de cadascun d’ells.

Durant el període de vigència d’aquest “Programa”, l’activitat inspectora, relativa a la detecció d’utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, es desenvoluparà en tot el terme municipal de Rubí, amb excepció del territori que configura el Districte 2, ateses les característiques pròpies del mateix com a zona residencial preferentment no compacta.

Tanmateix, atesos els limitats recursos d’inspecció que disposa l’Ajuntament, la programació de l’activitat inspectora esmentada es portarà a terme tenint en compte els criteris de prioritització que es detallen seguidament:

- a) Priorització d’intervenció en relació a aquells habitatges que siguin titularitat de persones físiques i jurídiques que acumulin major nombre d’habitatges desocupats al municipi.

Dins d’aquest grup d’habitatges s’inclourà, en tot cas, aquells habitatges que són propietat de “grans tenidors” en els termes que es defineix aquest concepte en la següent normativa:

- l’article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l’habitatge.
- l’article 5.9 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l’emergència en l’habitatge i la pobresa energètica.
- la RESOLUCIÓ TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d’11 d’agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d’acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l’habitatge.
- la “Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024”.

- 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 (article 5.9. a) de la Llei 24/2015).
- la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensionat anteriorment declarada, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023.
- Els fons de capital risc i de titulització d'actius. (article 5.9. c) de la Llei 24/2015).

b) Priorització d'intervenció en relació a aquells habitatges on es donin les següents circumstàncies:

- Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (RHBO).
- Habitatges que tinguin condicions mínimes d'habitabilitat.
- Edificis amb problemes de convivència degut a la manca d'ocupació d'habitatges.
- Habitatges procedents d'execucions hipotecàries.
- Edificis amb problemes de salubritat per la manca d'ocupació d'habitatges.
- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament de Rubí en relació amb 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 amb 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.).

3.- Concepte d'habitatge buit.

És aquell habitatge que roman desocupat, permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, de conformitat amb allò que disposa l'article 3d) de la LDH.

S'assimila a aquesta utilització anòmala que suposa l'habitatge buit, la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los, conforme es desprèn de l'article 41.1a) de la LDH.

4.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment.

Als efectes d'allò que estableix l'article 3d) de la LDH, són causes justificades de desocupació permanent, entre d'altres, les següents:

- el trasllat per raons laborals.

- el canvi de domicili per situació de dependència.
- el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. Tanmateix, l'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

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 d'usdefruit sobre l'immoble.

Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant, ni la transmissió de la seva titularitat a favor d'una persona jurídica, no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat conforme es desprèn de l'article 5.2b) de la LDH.

6.- Pla de treball del "Programa".

D'acord amb l'objectiu i finalitat, àmbit d'actuació i criteris de prioritització exposats anteriorment, l'activitat del present "Programa" es desenvoluparà seguint el pla de treball següent:

- a) Actuacions prèvies per a la detecció, comprovació i inspecció d'un habitatge buit.
- b) Expedient de declaració de situació anòmala d'habitatge buit i incompliment de la funció social de la propietat.
- c) Mesures de foment de l'ocupació.

7.- Actuacions prèvies per a la detecció, comprovació i inspecció d'un habitatge buit.

7.1.- Detecció.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Rubí té coneixement, per mitjans propis o comunicació de tercers, de l'existència d'indicis que l'habitatge està buit.

En la detecció de la desocupació es tindran en compte especialment aquestes circumstàncies:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit.
- b) 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.
- c) La negativa injustificada del titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Un cop detectat un habitatge buit, es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta, realment, d'un habitatge desocupat.

7.2.-Sol·licitud informació.

Un cop detectat indiciàriament un habitatge buit, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, es pot sol·licitar informació relativa a:

- a) Dades d'empadronament que consten en el Padró municipal i d'altres registres públics de residents o ocupants. S'inclou en aquest punt la consulta del RHBO de l'AHC.
- b) Els consums anòmals d'aigua.

També es comprovarà la titularitat de la propietat de l'habitatge o la titularitat del dret d'usdefruit i les dades relatives a la identificació i la descripció de l'habitatge mitjançant consulta a la Seu del Cadastre, o sol·licitud de nota simple al Registre de la Propietat.

7.3- Comprovació.

El personal tècnic municipal que designi l'Ajuntament procedirà a la comprovació de l'habitatge, per tal d'establir si està habitat o no, i emetrà l'informe pertinent.

7.4.- Inspecció.

A la vista de les actuacions realitzades en els apartats anteriors, es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència d'un inspector que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i del seu entorn, aixecant Acta descriptiva dels fets. A part de la descripció dels fets i circumstàncies observades, hi constarà les manifestacions dels veïns de l'immoble o immobles propers, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant. S'acompanya com a Annex II al present "Programa", el model utilitzat d'Acta descriptiva dels fets.

Tanmateix, per tal de realitzar la inspecció a l'interior de l'habitatge serà necessari la presència i/o autorització de la propietat o del titular del dret d'usdefruit.

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

L'acta d'inspecció es completarà amb l'informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no.

8.- Expedient de declaració de situació anòmla d'habitatge buit.

8.1.- Incoació i instrucció.

La tramitació dels expedients es desenvoluparà segons les indicacions especificades en el Reglament del Registre Municipal d'Habitatges Buits de Rubí, d'acord amb el que estableix la normativa del procediment administratiu i en els termes que estableix l'article 41.3 de la LDH.

8.2.- Resolució.

La resolució dels expedients es desenvoluparà segons les indicacions especificades en el Reglament del Registre Municipal d'Habitatges Buits de Rubí.

9.- Mesures de foment de l'ocupació.

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament de Rubí informarà a la propietat o titular del dret d'usdefruit del temps que li consta que l'habitatge és buit. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini de més de dos anys.

Altrament, també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant d'aquesta Corporació Local l'ocupació de l'habitatge.

10.- Marc Legal.

La normativa bàsica d'aplicació a la inspecció d'habitatges o edifici d'habitatges objecte del present "Programa" és la següent:

- Constitució Espanyola, articles 14, 15, 16, 18, 27, 33, 45 i 47.
- Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 26 i 137.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, en particular els articles 3d), 5, 12, 41, 42 i 108.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, anteriorment esmentat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

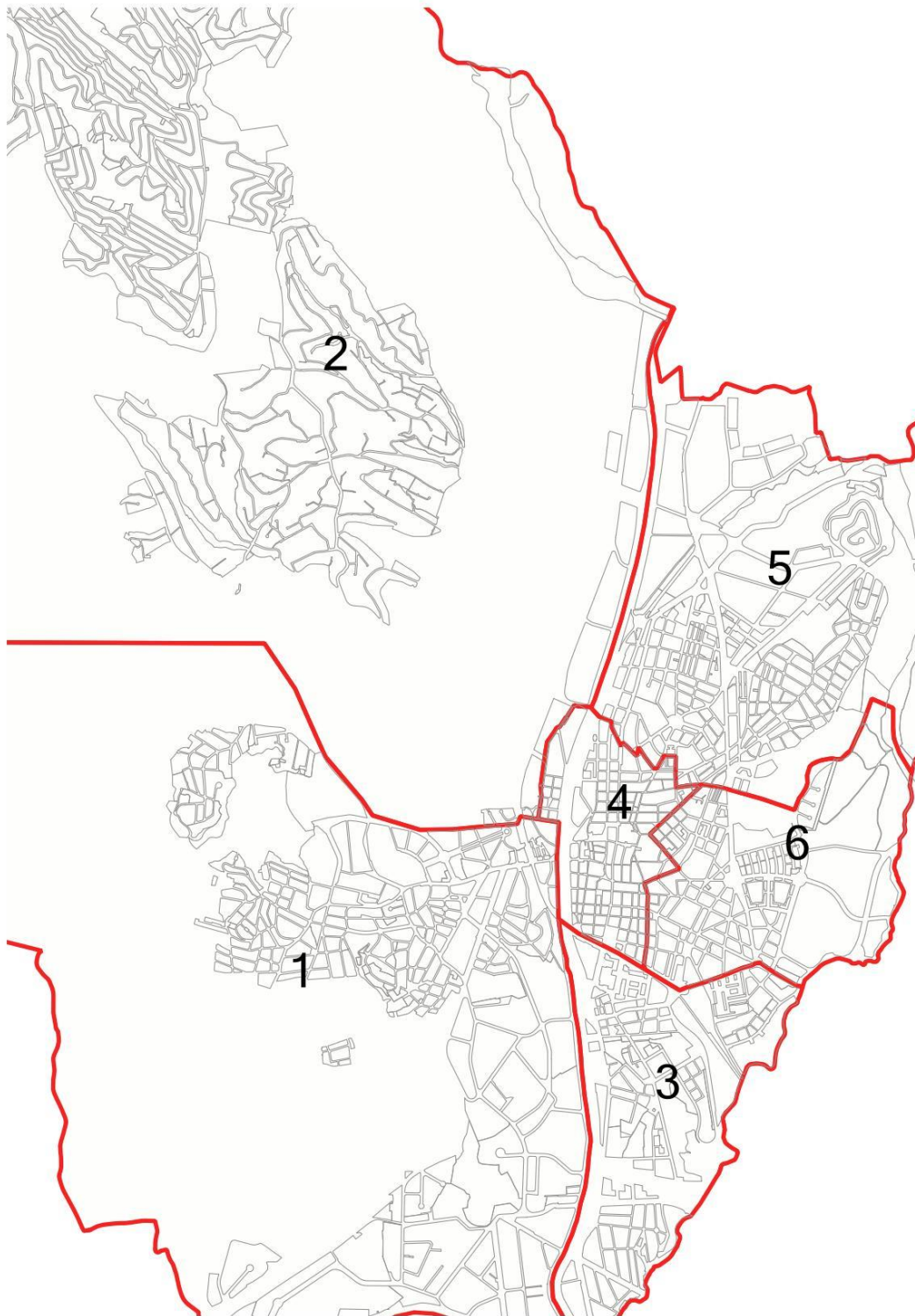
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de Règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19.

11.- Documentació annexa.

S'adjunta com a documentació annexa al present Programa als formularis següents:

- **Annex 1-** Plànol de situació dels districtes que configuren Rubí.
- **Annex 2-** Acta descriptiva dels fets

Annex 1- Plànol de situació dels districtes que configuren Rubí



Annex 2- Acta descriptiva dels fets



Ajuntament
de Rubí

Document 4. Acta 1ª inspecció

1ª ACTA D'INSPECCIÓ – PROGRAMA D' INSPECCIÓ D' HABITATGES BUITS

Adreça: _____ Data inspecció: ___ / ___ / ___

Referència cadastral: _____ Hora inspecció: ___ : _____ h

1. SITUACIÓ HABITATGE

- Ocupat amb contracte d'arrendament o autorització o bé disposa de l'escriptura
- Ocupat Desconegut
- Ocupat sense títol habilitant
- Desocupat Cal 2n inspecció

2. ESTAT HABITATGE

- No es pot inspeccionar l'interior de l'habitatge.
- Signes externs de desocupació o ocupació sense títol habilitant?
- Bústia: Inexistent / Manca de dades identificatives (titular o ocupant) / No es pot comprovar / Ratllada / Hi ha cartes o publicitat / Tapa oberta o absent / Cap signe detectat
 - Porta d'accés a l'habitatge: Antiocupació / Cops o forats / Pany malmès o sospitós / Inexistent Ratllades / Amb cadenat / Amb catifa / Desencaixada / Marc porta malmès / Forçada / Cap signe detectat / No es pot comprovar
 - Estat actual de les xarxes de subministrament

	AIGUA	GAS	LLUM	OBSERVACIONS
Manca de connexió				
Connexió irregular				
No es pot comprovar				

3. ESTAT HABITATGE

- Testimoni de veïns / ocupant/s de l'habitatge que afirmen que l'habitatge està :
- a) desocupat b) ocupat sense títol habilitant c) ocupat amb títol habilitant d) ocupat
- Per un termini superior / inferior a 2 anys S'ignora el termini
- Observacions i altra informació

L'inspector/a,

Rubí, _____ de _____ de _____

Plaça Pere Aguilera, 1 - 08191 Rubí (Barcelona) T. 93 588 70 00 www.rubi.cat