



PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA



ALIANÇA CONTRA
LA POBRESA ENERGÈTICA

OBSERVATORI
DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

Recuperem la LLEI 24/2015 i altres eines jurídiques

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.

Vigència després aixecament parcial recurs inconstitucionalitat.

Maig 2019

Objectius del taller

- Després del desistiment parcial del recurs d'inconstitucionalitat interposat contra els articles 2.2, 3, 4, 5 (1,2,3,4 i 9), 7, disposició addicional, disp. transitòria 2º i disp. final 3º, a l'espera de la sentència del TC, repassem quins articles queden vigents de la Llei 24/2015.
- Articles vigents de la Llei 4/2016 després del desistiment parcial del recurs d'inconstitucionalitat.
- Compartir dubtes i problemàtiques trobades en l'aplicació pràctica de les lleis
- Aportar arguments i estratègies de lluita per seguir pressionant per a la seva aplicació.
- Pressionem els ajuntaments: amb coneixement d'eines jurídiques, fórmules de negociació i instruments comunicatius.

Estructura del taller

LLEI 24/2015

1. Mesures de segona oportunitat
2. Mesures per evitar desnonaments
3. Evitar talls de subministraments
4. Garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.

LLEI 4/2016

1. Títol preliminar (arts 1 a 4)
2. Mesures protectores en situacions de sobreendeutament CHASE (art. 5 a 14)
3. Mesures per a augmentar el parc social d'habitatges assequibles de lloguer (art. 15)
4. Mesures per a resoldre la manca d'habitatge de les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial (arts 16, 17 i 18)

Eines jurídiques per mobilitzar pisos buits i garantir el real·lotjament

Eines per a estratègia política i comunicació

Llei 24/2015

1. Mesures de segona oportunitat (art 1 i 2, DF2)

- **Objectiu**: cancel·lar els deutes contrets per habitatge habitual. Resoldre deutes impagables per persones físiques i famílies. (art. 1)
- **NO s'hi pot acollir**: persones que tenen un procediment judicial concursal obert (concurso de creditors).
- La llei preveu un procés extrajudicial voluntari de mediació, d'acord codi consum, gestionat per comissions de sobreendeutament. La resolució de la comissió serà revisada pel jutge. Pot demanar inici procés l'afectada i/o el banc. (art 2)

Llei 24/2015

1. Mesures de segona oportunitat (art 1 i 2, DF2)

- Falta un Reglament que determini com actuaran les comissions de sobreendeutament. Fins que no hi hagi el reglament no existeixen les comissions i no sabem com serà el seu funcionament. El reglament s'ha de redactar en 3 mesos després de l'entrada en vigor de la llei. (DF2)
- **Aquest procediment No exclou la negociació que fem ara amb el banc** (són procediments compatibles).
- **Mentre no tenim el Reglament seguim negociant amb els bancs, com fins ara.**

Llei 24/2015

1. Mesures de segona oportunitat (art 1 i 2, DF2)

DOCUMENT ÚTIL

1. Sol·licitud dació en pagament amb lloguer social obligatori.

- Objectiu: demanar dació en pagament i lloguer social obligatori.
- On el presentem: Banc (GT).
- Escrit que presentem al banc per demanar dació en pagament amb extinció total del deute. També demanem que ens facin proposta de lloguer obligatòria d'acord als criteris de la llei (màxim un 10%, 12% o 18% dels ingressos ponderats).

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

- **Objectiu**: obtenir un lloguer social abans de ser desnonat (gran propietari), o ajuts i reallotjament (petit propietari).
- **Qui s'hi pot acollir**: persones/famílies sense alternativa habitacional i en risc d'exclusió residencial (art 5.10), és a dir, amb ingressos per sota de:

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

Persones soles

2 IRSC	1 membre
A	21.247,28 €
B	19.919,33 €
C	18.747,60 €
D	15.935,46 €

Unitats familiars

2,5 IRSC		2 membres	3 membres	4 membres o més
A		27.380,51 €	28.558,17 €	29.510,12 €
B		25.669,23 €	26.773,29 €	27.665,73 €
C		24.159,28 €	25.198,38 €	26.038,33 €
D		20.535,38 €	21.418,63 €	22.132,58 €

Llei 24/2015

2.Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

Persones soles o unitats familiars amb discapacitat o gran dependència

3 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	31.870,91 €	32.856,61 €	34.269,80 €	35.412,14 €
B	29.878,99 €	30.803,08 €	32.127,94 €	33.198,88 €
C	28.121,40 €	28.991,13 €	30.238,06 €	31.246,00 €
D	23.903,20 €	24.642,46 €	25.702,35 €	26.559,10 €

Les lletres A, B, C i D es refereixen a zones territorials de Catalunya (annex 1)

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

Per ingressos per sobre de l'1,5 IRSC és obligatori demanar informe social als Serveis socials que acrediti la situació de risc d'exclusió residencial.

1,5 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	15.935,46 €	16.428,31 €	17.134,90 €	17.706,07 €
B	14.939,50 €	15.401,54 €	16.063,97 €	16.599,44 €
C	14.060,70 €	14.495,57 €	15.119,03 €	15.623,00 €
D	11.951,60 €	12.321,23 €	12.851,18 €	13.279,55 €

Han de fer l'informe en màxim 15 dies. Si passa el termini sense tenir l'informe s'entén que la família es troba en risc d'exclusió residencial (silenci positiu). (art 9.1)

Féu la sol·licitud d'informe per escrit i entrada per registre oficial de l'ajuntament (2 còpies i segell entrada)

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

2.1 Quines són les mesures en casos execució hipotecària i desnonaments per impagament lloguer de grans tenidors d'habitatge?

- Els grans tenidors han de fer **obligatòriament una oferta de lloguer social**:
 - abans d'iniciar procediment d'execució hipotecària o impagament de lloguer (art. 5.2), i en aquests processos si estan en curs a l'entrada en vigor de la llei.
 - abans de la signatura quan acordem dació, compravenda (art. 5.1, adquirent).

És un gran tenidor d'habitatge (art 5.9):

- Entitats financeres, filials immobiliàries d'aquestes entitats, fons d'inversió i entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària.
- Persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1250m² (17-20 pisos) que no dediqui un 15% a habitatge protegit i que no sigui promotors o entitats socials.

També tenen obligació les persones jurídiques que han adquirit habitatges provinents d'execucions, dacions o compravendes després del 30 d'abril del 2008 (en cas de procediment judicial).

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

Com ha de ser l' oferta de lloguer social?

- Per un mínim de 3 anys
- Preferentment a l'habitatge afectat, i sinó, en un habitatge al mateix municipi. Podria ser també a un altre municipi sempre que serveis socials acreditats que no afectaria negativament la situació d'exclusió.
- La persona afectada, si accepta oferta, s'ha d'inscriure al Registre de sol·licitants d'habitatge públic (oficines d'habitatge d'ajuntaments o consells comarcals, o per Internet www.registresollicitants.cat/registre). Si l'Administració denega la inscripció al Registre o es fa baixa del Registre, el propietari no està obligat a mantenir el contracte.
- Límits d'ingressos i renda de lloguer: (pàg. següent)

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

- de 0,89IRSC: lloguer -10% d'ingressos

0,89 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	9.455,04 €	9.747,46 €	10.166,71 €	10.505,60 €
B	8.864,10 €	9.138,25 €	9.531,29 €	9.849,00 €
C	8.342,68 €	8.600,70 €	8.970,62 €	9.192,95 €
D	7.091,28 €	7.310,60 €	7.625,03 €	7.879,20 €

+ de 0,89IRSC però – de 0,95 IRSC: lloguer -12% d'ingressos

0,95 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	10.092,46 €	10.404,59 €	10.852,10 €	11.213,84 €
B	9.461,68 €	9.754,31 €	10.173,85 €	10.512,98 €
C	8.905,11 €	9.180,53 €	9.575,39 €	9.894,57 €
D	7.569,35 €	7.803,45 €	8.139,08 €	8.410,38 €

+ de 0,95IRSC: lloguer -18% d'ingressos

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

- Gran tenidor és qui té l'obligació de comprovar que la família es troba en situació d'exclusió residencial.
- El banc (filials o fons d'inversió) ha de comunicar l'oferta en 3 dies hàbils des que s'ha fet a l'ajuntament del municipi de l'habitatge (art. 5.4). L'ajuntament pot sancionar si comprova que no s'ha fet l'oferta o no és d'acord als paràmetres de la llei (multa de fins 90.000 €).
- Si rebutgem l'oferta es pot iniciar el procediment. Si l'acceptem, cal inscriure's al registre de sol·licitants d'habitatge públic.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

DOCUMENTS ÚTILS

2. Sol·licitud lloguer social obligatori en cas procediment d'execució hipotecària/impagament de lloguer (per iniciar o en curs a l'entrada en vigor de la llei)

- Objectiu: demanar que faci oferta lloguer social obligatori en procediments d'execució hipotecària/impagament de lloguer en curs a l'entrada en vigor i abans i d'interposar la demanda.
- On el presentem: Entitat bancària.
- Informem que tenen obligació de fer proposta de lloguer social, en cas de procediment d'execució hipotecària o per impagament del lloguer, en els termes establerts en la llei i que si no la fan o no s'ajusta a la llei, l'Ajuntament els pot sancionar amb multa de fins 90.000€. També informem que hem demanat la suspensió del procediment fins que facin oferta.
Ho presentem en qualsevol moment del procediment mentre no s'hagi fet l'oferta.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

3. Sol·licitud suspensió procediment/ llançament fins que es faci oferta lloguer social (per iniciar o en curs a l'entrada en vigor de la llei).

- Objectiu: en procediments d'execució hipotecaria/ impagament lloguer en curs a l'entrada en vigor, sol·licitem suspensió procediment fins que es compleixi obligació de fer oferta.
- On el presentem: Jutjat.
- Escrit al jutjat on demanem la suspensió del procediment fins ens facin oferta lloguer social i tinguem garantida alternativa habitacional (màxim un 10%, 12% o 18% dels ingressos ponderats) recordant obligació llei 24 i legislació internacional en matèria de desallotjaments forçosos.

3. Bis. Recurs reposició, si ens denegen la sol·licitud suspensió procediment.

- Objectiu: suspensió llançament.
- On presentem: Jutjat.
Si la primera vegada ens han denegat suspensió, tenim possibilitat d'interposar recurs de reposició on expliquem el sentit de la llei, evitar desnonaments sense alternativa, i jurisprudència internacional sobre desnonaments forçosos sense alternativa habitacional.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

4. Denúncia a l'Ajuntament quan adquirent en cas de dació no fa oferta de lloguer social.

- Objectiu: que l'ajuntament sancioni al banc.
- On presentem: a Habitatge o OAC (oficina atenció ciutadana).

Demaneu a l'Ajuntament que sancioni amb una multa de fins a 90.000€ al gran tenidor per no fer proposta de lloguer social o no fer-la d'acord als paràmetres que marca la llei abans de firmar una dació, compravenda o acord de compensació. Es presenta quan s'ha firmat i no s'ha fet oferta.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

5. Denúncia a l'Ajuntament quan gran tenidor no fa oferta de lloguer social en cas de procediment d'execució hipotecària o desnonament per impagament de lloguer

- Objectiu: que l'ajuntament sancioni al banc.
- On presentem: a Habitatge o OAC (oficina atenció ciutadana).
Demanam a l'Ajuntament que sancioni al gran tenidor amb una multa de fins a 90.000€ per no fer proposta de lloguer social o no fer-la d'acord als paràmetres que marca la llei abans d'iniciar el procediment judicial. Ho presentem quan tenim coneixement que s'ha iniciat procediment judicial contra nosaltres i no s'ha fet oferta.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

6. Sol·licitud d'informe de risc d'exclusió residencial a Serveis socials

- Objectiu: informe de risc d'exclusió residencial
- On presentem: serveis socials.

Demanem a Serveis socials que ens faci un informe que acrediti que estem en situació d'exclusió residencial per poder presentar al jutjat, banc o administració. També que demani al jutjat la suspensió del procediment. Si no tenim resposta en 15 dies, es considera que estem en exclusió residencial.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

2.2 Quines són les mesures en cas d'impagament de lloguer a petits tenidors d'habitatge

- L'administració pública ha de garantir ajuts per al pagament de lloguer per evitar el desnonament i, si és el cas, ha de garantir el reallotjament adequat.
- Les sol·licituds d'ajuts al lloguer (Habitatge o Serveis Socials) s'han de resoldre en un termini de 3 mesos. Si no han resolt la petició en aquest temps, s'entén denegada la sol·licitud.
- El reallotjament és una obligació dels Ajuntaments i Generalitat. Es fa a través de les meses d'emergència municipals o de la Generalitat. **Des de serveis socials o oficines d'habitatge han d'informar de com fer la sol·licitud i tramitar-la.** Si en 3 mesos no han resolt, s'entén acceptada la sol·licitud i han de facilitar habitatge adequat. Si un municipi no té habitatge públic disponible, ha de recórrer a la cessió obligatòria de pisos buits.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

DOCUMENTS ÚTILS

7. Model per a presentar a l'Administració davant l'ordre de desnonament de petit tenidor d'habitatge.

- Objectiu: obtenir ajut/ reallotjament.
- On presentem: a oficines d'Habitatge.

Informem que estem en procés de desnonament, no tenim alternativa habitacional i estem en risc d'exclusió residencial.

Demanem que l'Ajuntament compleixi la seva obligació de donar ajuts o reallotjament i que sol·licitin la suspensió del procediment al jutjat. Es presenta en qualsevol moment del procediment, no cal esperar a data llançament.

Llei 24/2015

2. Mesures per evitar desnonaments (art. 5, 8, 9 i DT2)

8. **Sol·licitud suspensió procediment l'ordre de desnonament de petit tenidor d'habitatge.**

9. Objectiu: suspensió procediment.

10. On presentem: al jutjat

Demanam la paralització del procediment de desnonament fins que l'Administració ens doni alternativa habitacional, recordant l'obligació de la Llei 24 i la jurisprudència internacional del Comitè DESC i TEDH.

Es presenta en qualsevol moment del procediment, no cal esperar a data de llançament.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art. 6, 8 i 9)

- **Objectiu**: garantir l'accés als subministraments bàsics, evitar els talls de subministraments (principi de precaució) i aconseguir que les companyies assumeixin part dels impagaments a través de concessió d'ajuts i descomptes importants.
- **Qui s'hi pot acollir**: **persones/famílies en risc d'exclusió residencial** (segons barems de IRSC explicats al bloc 2). Cal informe de serveis socials que acrediti aquesta situació que s'ha d'emetre en 15 dies des de la sol·licitud; si passa el termini, s'entén que la família està en risc d'exclusió.

Les persones amb dependència energètica no poden patir mai talls de subministraments encara que no estiguin dins els límits d'ingressos.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

Mesures generals

- Les empreses subministradores han d'informar en els avisos d'impagament i tall, dels drets establerts a la llei.
- Principi de precaució: s'ha d'establir un protocol de comunicació entre serveis socials i subministradores per identificar les persones/famílies en risc d'exclusió residencial i evitar els talls.
- L'administració ha d'establir convenis amb les subministradores perquè concedeixin ajuts a fons perdut o apliquin importants descomptes.
- L'administració ha de garantir ajuts a les famílies per evitar els talls.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

IMPORTANT A TENIR EN COMPTE!!

- En general, per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial, el govern ha de garantir que **les despeses d'habitatge + subministraments bàsics no han de superar el 30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar**, sempre que les despeses de lloguer i de subministraments siguin inferiors als topalls màxims que s'estableixin per reglament segons zona (art. 8).

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

Procés per part de l'empresa subministradora

3.1 Primera actuació de l'empresa: comunicació amb la persona consumidora

- La consumidora amb una factura impagada rep **notificació** de l'empresa que reclama el pagament i **l'informa dels seus drets relatius a la pobresa energètica** i que, si en un termini de trenta dies no s'oposa, l'empresa considerarà que li ha cedit, només amb la finalitat de demanar als serveis socials l'informe de la seva situació, les seves dades personals.
- A la segona carta, **l'avís de tall**, l'empresa informa que tal com li va informar en l'escrit anterior, i vist que no s'ha oposat, farà servir les seves dades personals per demanar als serveis socials l'informe per tal de determinar si és una persona en risc d'exclusió residencial i així mantenir el subministrament.
- El dret d'oposició es pot exercir tant per escrit com mitjançant el telèfon gratuït que l'empresa posa a disposició del consumidor. La cessió de dades expressa té una validesa d'un any.
- En cas que el consumidor no sigui usuari dels serveis socials es pot adreçar al 012 per a què l'informin a quin servei social i/o altres organismes d'atenció per la pobresa energètica pot anar per tal que pugui acreditar que està en risc d'exclusió residencial.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

3.2 Segona actuació: sol·licitud de l'informe als serveis socials

- L'empresa ha d'adreçar-se als serveis socials per demanar la certificació de situació de risc d'exclusió residencial.
- Els serveis socials contacten amb el consumidor per conèixer la seva situació i per signar la declaració d'autorització de cessió de dades a efectes de la LOPD, autorització a l'empresa a sol·licitar els ajuts en el seu nom així com diverses declaracions responsables (no haver rebut cap altra ajuda pel mateix concepte, estar al corrent de pagaments, etc).
- Si l'informe és positiu, l'empresa manté el subministrament i pot continuar amb la tramitació de la sol·licitud d'ajuts.
- Si l'informe és negatiu però la persona és usuària dels serveis socials l'empresa ho ha de comunicar a la persona consumidora perquè pugui demanar la revisió de l'informe a serveis socials al·legant nova documentació de la seva situació si és el cas.
- Si l'informe és negatiu i la persona no és usuària dels serveis socials aquests ho comuniquen a l'empresa. Aquesta ha de comunicar al consumidor que els serveis socials han intentat contactar amb ell i que no ha estat possible i que es pot adreçar al 012 per a què l'informin a quin servei social i/o altres organismes d'atenció per la pobresa energètica pot anar per tal que pugui acreditar que està en risc d'exclusió residencial.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

3.3 Tercera actuació: suspensió de la interrupció del subministrament

- Una vegada l'empresa ha verificat la situació de risc d'exclusió residencial del consumidor ha de suspendre el tall del subministrament i mantenir la garantia dels subministraments bàsics.
- Ha de ser automàtic, sense necessitat de passar pels serveis socials, si es tracta d'un cas, amb certificat mèdic, de dependència energètica.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

3.4 Quarta actuació: tramitació de la sol·licitud de l'ajut

- Les administracions públiques han d'establir els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat per a garantir que concedeixin ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquin descomptes molt notables en el cost dels consums mínims.
- És per això que s'ha definit el mecanisme pel qual l'empresa subministradora, amb tota la documentació corresponent, tant la pròpia com l'aportada pels beneficiaris (declaració d'autorització, etc), ja pot procedir a gestionar la sol·licitud de l'ajut corresponent en nom dels beneficiaris.

Llei 24/2015

3. Evitar talls de subministraments (art 6, 8 i 9)

4. Incompliment de les empreses subministradores

- Les persones usuàries poden posar en coneixement dels organismes competents en matèria de consum, qualsevol incompliment per part de les empreses subministradores, de les obligacions previstes a la llei, especialment aquelles que fan referència al manteniment del subministrament.
- Aquests incompliments poden constituir infracció administrativa en matèria de defensa de les persones consumidores i usuàries, que l'administració podrà sancionar d'acord amb el que preveu la llei 22/2010, del Codi de Consum de Catalunya.

DOCUMENTS ÚTILS: <http://pobresaenergetica.es/documentos-utiles/>

Llei 24/2015

4. Garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer (art 7, DF1)

- És un article constitucional i vigent, però falta desenvolupar el seu funcionament mitjançant reglament.
- **Objectiu:** aconseguir pisos buits en mans persones jurídiques com entitats financeres, fons d'inversió, empreses per a posar-los en lloguer per un període de 3 anys al Fons d'Habitatge.
- Si un ajuntament necessita habitatge per real·lotjar alguna persona/família i no en té de disponible ha d'obligar a **cedir habitatge** a persones jurídiques propietàries de pisos buits (2 anys almenys buits) que estiguin obligades a pagar l'impost de pisos buits (estan exempts les entitats socials i habitatges turístics...). (art. 7.1)

Llei 24/2015

4. Garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer (art 7, DF1)

- És responsabilitat dels ajuntaments aconseguir els pisos buits per complir amb l'obligació garantir real·lotjament a les persones en procés de desnonament. **La cessió es fa a través d'un procediment contradictori** (art 7.3) que pot durar uns mesos. Les PAH hem de pressionar perquè sigui el més ràpid possible.
- La Generalitat ha de donar informació sobre pisos buits als Ajuntaments, així no han d'esperar a acabar el cens per iniciar el procediment de cessió obligatòria.
- El mecanisme és compatible amb les multes per pisos buits: si se cedeix el pis ja no s'aplica la multa per estar buit.

Llei 24/2015

- Previsible inconstitucionalitat dels articles 3 i 4 (procediment judicial i extensió de cancel·lació passiu) i de la disposició addicional (cessió crèdits)
- DISPOSICIONS VIGENTS:
 - DT 1^a: aplicació articles 5.6 i 8 en funció disponibilitat pressupostària
 - DT 2^a: obligació oferta lloguer social procediments oberts al entrar en vigor la llei.
 - DT 3^a: 3 mesos per garantir mecanisme reallotjament.
 - DF 1^a : Principi de subsidiarietat.
 - DF 2^a : 3 mesos per regular la comissió sobreendeutament.
 - DF 3^a : modificacions LDH, afegint supòsits d'incompliment de la funció social de l'habitatge i sanció greu per no fer oferta lloguer.
 - DF 4^a: 6 mesos per fer un Text Refós Llei habitatge.
 - DF 5^a: modificació del Codi de Consum, acabada la mediació sense acord s'obre la via judicial.
 - DF 6^a: 1 any per modificar el Codi Consum perquè inclogui els art. 1, 2 (3 i 4).

Petit tenidor, recuperacions-Obra social

Recuperacions de pisos de bancs – Obra social

AL BANC- arguments per demanar lloguer social

- El pis buit incompleix la funció social de l'habitatge (com obliga la constitució, Llei 18/2007, art. 5). Es deixarà a una família al carrer per especular amb un dret bàsic.
- Els bancs han estat rescatats amb diners públics. Els pisos són nostres.
- Llei 24/2015 defineix els barems de lloguer social.
- Per a negociar amb el banc, buscar la implicació de l'ajuntament per fer una negociació a tres bandes. El banc se sentirà més pressionat si l'ajuntament pren part, i l'ajuntament segurament necessita aquest habitatge disponible perquè no en disposa d'altres. Poden ajudar a què facin lloguer social o a que cedeixin el pis a l'Ajuntament.

Petit tenidor, recuperacions-Obra social

A L' AJUNTAMENT/ GENERALITAT en cas de no poder evitar el desnonament després de la negociació:

- Llei 24/2015 art 5.6: Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament. El procés de real·lotjament és via Meses d'emergències (municipals o de la Generalitat).
- Que no posi traves a l'empadronament de persones/famílies que viuen en pisos recuperats ja que tenen obligació d'empadronar en es resideix habitualment. (Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (art 15 i següents), i art. 59.2 del Reial decret 1690/1986, de l'11 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de població i demarcació de les entitats locals).
- També art. 47 de a CE i Estatut d'Autonomia de Catalunya i Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- Compromís públic de la Generalitat i varis Ajuntaments d'adaptar el reglament de la Mesa d'Emergència als criteris Llei 24/2015 i per incloure desnonaments sense títol habilitant.

Llei 4/2016

- Llei que sorgeix arran de la suspensió de la Llei 24/2015 i que pretenia substituir els mecanismes de la nostra ILP.
- El resultat és una llei amb procediments lents i farragosos. Per tant, exigirem l'aplicació preferent de la Llei 24/2015.
- També es va interposar recurs d'inconstitucionalitat i s'ha arribat a un acord per desistir: subsisteixen tots els articles impugnats i es declara inconstitucional l'article 17 (expropiació de l'ús com a mesura per resoldre la manca d'habitatge).

Llei 4/2016

1. Títol preliminar i Mesures protectores en situació de sobreendeutament.

- **Títol preliminar (arts. 1 a 4):** defineix objecte de la llei, principis, definicions i formes d'actuació. A destacar:
 - Principi: El compliment de la funció social de la propietat en la satisfacció del dret fonamental a disposar d'un habitatge digne i adequat en el cas de les persones en situació vulnerable.
 - Formes d'actuació: expropiació temporal d'habitatges buits, obligació de real·lotjament en situació de risc d'exclusió residencial, expropiació del dret d'ús, ajuts econòmics
- **Comissió d'Habitatge i Assistència per a Situacions d'Emergència Social (arts 5 a 14):**
 - Procediment voluntari de mediació a sol·licitud del deutor o entitat bancària, explica el procediment, pot acabar en acord o desacord i el pla de sanejament proposat per la CHASE es pot presentar al procés judicial.

Llei 4/2016

2. Mesures per a augmentar el parc social d'habitatges assequibles de lloguer.

- **Expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social (art. 15)**
 - per causa d'interès social
 - per un període de 4 a 10 anys,
 - als municipis de la llista de l'annex de la llei,
 - habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits o susceptibles de ser-ho o de persones jurídiques que l'han adquirit d'un banc.

Llei 4/2016

2. Mesures per a augmentar el parc social d'habitatges assequibles de lloguer.

Procés d'expropiació:

- Comunicació al propietari demanant que acrediti si hi ha un contracte habilitant d'ocupació (lloguer, cessió...) en el termini d'1 mes.
- Si no ho acredita, s'inicia el procediment expropiatori.
- Si el propietari accedeix a cedir l'habitatge a l'administració per a lloguer social, l'expropiació no prospera i l'habitatge s'ha de llogar en màxim 3 mesos. Entenem que a un preu de lloguer segons els llistats de la 24/2015.
- Si el propietari no el vol cedir, el procés d'expropiació continua de la següent manera: l'administració ofereix com a preu d'expropiació els llistats de lloguer de l'art. 5.7 de la 24/2015. Si el banc no ho accepta, es passa l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè marqui el preu just (justipreu) que tindrà en compte si cal rehabilitar-lo o no. A partir que el Jurat resol posant el justipreu, ja queda expropiat i s'ha d'ocupar (fer el contracte de lloguer) abans d'1 mes (si cal rehabilitar, el mes compta a partir que ja està en condicions d'habitar-se). És a partir que l'habitatge està en condicions d'habitar-se que compten també els 4-10 anys d'expropiació.

Llei 4/2016

3. Mesures per a resoldre la manca d'habitatge de les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

- **Obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial (art.16)**
 - Mesura temporal (3 anys des de vigència llei, prorrogable 3 anys més i excepcional) en casos de dació, execució hipotecària i desnonament per impagament de lloguer.
 - Propietaris que són persones jurídiques amb pisos inscrits al registre de pisos buits (bancs) o que hagin comprat el pis al banc i fons d'inversió (no persones físiques). Preu de lloguer segons art. 5.7 de la Llei 24/2015, revisable anualment.
 - Lloguer per 3 anys.
 - Prioritzar a l'habitatge habitual afectat pel deute. Sinó, al mateix municipi, excepte si un informe de serveis socials no ho recomana.
 - La persona afectada té un mes per acceptar l'ofertament de real·lotjament. Si no s'accepta formalment, s'entén rebutjat.
 - El propietari ha de comunicar l'ofertament en màxim 3 dies a l'ajuntament i a l'Agència de l'Habitatge.
 - La persona afectada ha de participar en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral adequat a la seva situació.
 - S'ha d'oferir abans de firmar la dació, o a partir que s'hagi presentat la demanda d'execució hipotecària o des desnonament per impagament de lloguer o a partir que s'hagi notificat la voluntat de presentar la demanda.

Llei 4/2016

3. Mesures per a resoldre la manca d'habitatge de les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial.

Art. 18. Informes socials de vulnerabilitat en procediments judicials d'execució hipotecària o de desnonament.

1 L'administració pública ha de **facilitar un informe social** a les persones afectades per execució hipotecària o desnonament que compleixin els requisits d'exclusió residencial i no tenen habitatge alternatiu si es fa el desnonament, per tal que el puguin presentar al jutjat i **demanar la suspensió o ajornament temporal** del procediment o preparar una demanda d'empara. L'Administració també pot enviar l'informe directament al jutjat. L'informe ha d'explicar les gestions fetes per trobar habitatge per a les afectades, els ajuts gestionat i els terminis previstos.

2. L'administració ha d'establir protocols de coordinació amb els jutjats

Llei 4/2016

DIPOSICIONS ADICIONALS:

- 1º Col·laboració entre les administracions: el Govern ha de garantir **suficiència financera als ajuntaments** en relació als processos d'expropiació temporal d'habitatges buits.
- 2º Foment de la mediació.
- 3ª Convenis entre les administracions i les persones jurídiques inscrites al Registre de pisos buits.
- 4ª Ampliació del parc públic d'habitatge en el marc del Pla Territorial Sectorial.
- 5º Comissions de consum, CHASE d'acord al Codi de Consum.
- 6ª Valoració de l'exclusió residencial en la gradació de les sancions.
- 7ª Règim especial CHASE del municipi de Barcelona.
- 8º Seccions territorials CHASE.
- 9ª Recollida i tractament de dades personals per administracions que han d'adoptar mesures llei.
- 10ª Acords amb col·legis professionals per establir mecanismes d'assessorament jurídic i tècnic per l'aplicació d'aquesta llei.
- 11ª **Consulta de dades d'habitatges buits i ocupats.** L'Agència de l'Habitatge ha de facilitar que els ajuntaments de l'annex puguin consultar electrònicament al registre d'habitatges buits els que hi ha al seu municipi abans del 29 d'abril 2017 (4 mesos des de l'entrada en vigor).
El govern ha d'aprovar el **reglament del registre d'habitatges buits** i habitatges ocupats sense títol habilitant abans de 29 de juny de 2017 (6 mesos des de l'entrada en vigor).
- 12ª El govern ha de posar recursos perquè es pugui incorporar als equips de serveis socials bàsics un **perfil professional específic** per complir les obligacions d'aquesta llei.

Llei 4/2016

DISPOSICIONS FINALS:

- 1ª La resolució de la mediació ha de determinar l'**extinció deute**.
- 2ª **Ampliació** municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- 3ª Modificació LDH per ampliar infraccions.
- 4ª **Ocupacions sense títol habilitant** de pisos gestionats o titularitat de l'administració pública.
- 5ª Pròrroga de 3 anys obligació oferta lloguer social.
- 6ª **Regulació dels arrendaments urbans** en el termini de 9 mesos des de l'entrada en vigor (29 de setembre 2017).

Eines jurídiques per mobilitzar pisos buits i garantir el reallotjament : LEGISLACIÓ VIGENT

Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge

- art. 3: definició d'habitatge buit
- art. 5: funció social de la propietat
- art. 30, 32 i 40: deures de conservació i rehabilitació, expropiació temporal
- art. 41: utilització anòmala
- art. 42: actuacions per evitar la desocupació permanent d'habitatges
- art. 123.1h: procediment sancionador

Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària

Art. 1: crea el registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant

Art. 2: dret de tanteig i retracte

Art. 3: infracció per no conservació

Art. 4: execució forçosa de les obres necessàries (inclou expropiació temporal per entre 4-10 anys)

Eines jurídiques per mobilitzar pisos buits i garantir el reallotjament : **LEGISLACIÓ VIGENT**

- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Llei 14/2015 impost pisos buits.
- Llei 22/2010, del Codi de Consum de Catalunya
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Plantejaments que fan els ajuntaments per ampliar el parc públic d'habitatge	Posicionament de la PAH
Nova construcció	Entenem que hi ha suficient habitatge construït per fer front a l'emergència. És una eina per tenir habitatge protegit propi, però no ha de ser la principal.
Compra (normal o tanteig i retracte)	La compra en mercat privat és massa cara. Per la PAH no és una eina principal, millor destinar diners a mobilitzar pisos.
Mobilització de pisos buits	✓ OK. Aplicació urgent i sancions Llei 18/2007
Mobilització de pisos en mal estat de conservació	✓ OK. Aplicació urgent , expropiació temporal i sancions Decret Llei 1/2015

Documents disponibles del procés administratiu per imposar sancions als pisos buits.

- “Orientacions bàsiques pels ajuntaments interessats en mobilitzar pisos buits” (DESC, PAH, Aj. Terrassa) disponible al web DESC (vegeu annex 2)
- També hi ha una guia més exhaustiva pensada per als ajuntaments que poden demanar al DESC

Altra legislació vigent

Llei 1/2013 estatal

- Moratòria de desnonaments fins a 15 de maig de 2020 (prorrogada per la Llei 1/2015 i RDL 5/2017).
- Codi de Bones pràctiques (vegeu annex 4)

Altra legislació vigent

Moratòria de desnonaments. S'hi pot acollir qui es trobi en algun d'aquests supòsits:

- Família nombrosa
- Unitat familiar monoparental amb fills a càrrec
- Unitat familiar de la qual formi part un menor
- Unitat familiar amb un membre amb discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o malaltia que incapaciti per treballar permanentment
- Unitat familiar en què el deutor estigui a l'atur i hagi esgotat les prestacions d'atur
- Unitat familiar en què el titular de la hipoteca conviu al mateix al habitatge amb familiars de fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació de discapacitat, dependència, malaltia greu que incapaciti temporalment o permanent per treballar
- Unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere
- Unitat familiar en què el deutor hipotecari està a l'atur
- titular de la hipoteca té més de 60 anys

I a més compleixi amb tot el següent:

- Que el conjunt d'ingressos de la unitat familiar no superi 3 vegades l'IPREM (4 vegades si hi ha persones amb discapacitat, dependència o malaltia que incapacita per treballar; o 5 vegades si la persona hipotecada té paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual amb grau igual o superior al 33%, discapacitat física o sensorial amb grau igual o superior al 65%, o malaltia greu que incapaciti per treballar)
- Que els últims 4 anys la unitat familiar, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de la seva economia de manera que l'esforç que representa la hipoteca sobre la renda familiar s'ha multiplicat almenys per 1,5.
- Que la quota hipotecària és superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar.
- Que es tracti d'un préstec hipotecari que recau sobre l'únic habitatge propietat de la persona deutora i concedit per a adquirir aquest habitatge.

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

Hem de tenir en compte que:

- ✓ Una estratègia de negociació o treball amb un ajuntament sense pressió ni conflicte NO FUNCIONA. Tampoc amb ajuntaments sensibles al problema.
- ✓ Els poders econòmics tenen una capacitat de pressió enorme. Per això els ajuntaments no responen o allarguen els processos.
- ✓ Els ajuntament SÍ SÓN SENSIBLES A LA PRESSIÓ PÚBLICA. Com els bancs, però més!

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

Ingredients bàsics per un bon pols:

- ✓ Estratègia: un pla (ells sempre el tenen)
- ✓ Informació i recursos
- ✓ Pressió pública: comunicació/premsa
carrer/accions
- ✓ Interlocució: reunions
telèfon i correu electrònic
directes

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

ESTRATÈGIA

- Habitualment en tenen, molt lligada a la comunicació i la premsa.
- Nosaltres els hem de llegir, preveure i avançar-nos, marcar prioritats i l'agenda, controlar, fiscalitzar, buscar sinèrgies amb altres actors, contraprogramar...

INFORMACIÓ I RECURSOS

- L'Aj té tècnics, informació i altres recursos, controla els codis i el seu propi terreny. Se les saben totes.
- Nosaltres hem de saber més (info entre PAH), exigir que treballin i expliquin, marcar l'objectiu i el camí.

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

PRESSIÓ PÚBLICA + INTERLOCUCIÓ, binomi a combinar

- Comunicació i premsa: controlar el relat, avançar-se, contrarrestar-criticar, remarcar que podrien i no arriben.
A través de xarxes socials, web/blog, premsa/portaveus.
- Carrer/accions: dóna visibilitat pública, pressió real perquè es moguin, dinàmica acció-reacció. Stop desnonament, OS...
- Interlocució: reunions, telèfon, correu electrònic. No esperar a convocatòries de taules d'habitatge, sinó exigir sempre que nosaltres ho considerem.

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

Alguns trucs:

- Per a reunions: no deixar-nos portar, si no avança abandonar la reunió, treball previ de preparació, comunicar a premsa ràpid.
- No telèfon vermell. Que no ens vegin venir, que no ens utilitzin per controlar els “pollos”.
- Bons contactes a premsa, passar-los informació i comunicats.
- Comunicació: tenir comunicats preparats, important qui comunica abans, efecte sorpresa.

Eines per a estratègia política i comunicació: Com fer un pols a l'Ajuntament?

Per fer tot això necessitem comunicació i organització interna:

- Comissió dins la PAH local que porta la relació amb l'ajuntament
- Comissió de comunicació de la PAH local
- Informar PAH catalanes

Tothom ha de saber quin és el pols i com el farem.

ALTRES INFORMACIONS

Ajuts al lloguer

- Prestació per al pagament del **lloguer** ([com es calcula l'ajut](#), vegeu annex 3)
- Prestació econòmica **d'urgència especial** per a l'habitatge (Resolució TES/7/2016, de 4 de gener): 3 modalitats
 - a) Prestació per al pagament del deute de quotes d'amortització hipotecària.
 - b) Prestació per al pagament del deute de rendes del lloguer, que inclou una prestació complementària per poder donar continuïtat al pagament del lloguer, sempre que es compleixin determinats requisits.
 - c) Prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària, o d'altres processos reconeguts i validats d'intermediació en què s'hagi perdut l'habitatge, com en els casos de dació en pagament
- **Complement de pensió** per al lloguer d'habitatge a favor dels **pensionistes** de la Seguretat Social en la seva modalitat **no contributiva** (Reial decret 1191/2012, de 3 d'agost). 525€/any

Meses d'emergències

- Generalitat- AHC (per tots aquells municipis que no tenen mesa pròpia)
- Barcelona
- Sabadell
- Badalona
- L'Hospitalet de Llobregat
- Girona
- Lleida
- Terrassa
- Vic

Empadronament

- El padró dóna fe de la residència habitual al municipi i del fet que un determinat habitatge és el domicili habitual de la persona inscrita, aspectes que l'ajuntament pot comprovar.
- El padró d'habitants no dóna fe de cap facultat possessòria.
- Per tant, l'ajuntament només ha de comprovar la residència efectiva al domicili declarat per la persona, però no poden abastar la verificació del títol jurídic que legitima la possessió de l'immoble.
- L'art. 59.2 .del RD 160/1986 no obliga a acreditar el títol possessori sobre l'habitatge com a requisit per a la inscripció en el domicili que es declara com a habitual. L'ajuntament el pot demanar per verificar que el veí hi resideix efectivament, però pot ser substituït per altres documents o per una altra actuació de comprovació.
- L'exigència del títol que legitimi l'ocupació de l'habitatge té l'única finalitat d'acreditar que es resideix realment a l'habitatge, però no legitima la denegació de la inscripció quan es pot comprovar que la persona hi resideix d'una altra manera.

Empadronament

Normativa relacionada:

- Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (art 15 i següents)
- art. 59.2 del Reial decret 1690/1986, de l'11 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de població i demarcació de les entitats locals

[Informe del Síndic de Greuges](#) al Parlament 2010
(vegeu annex 5)

Glossari

- **Lloguer social**

1) Segons la PAH: límits que estableix l'art. 7.a de la Llei 24/2015 (10/12/18% segons ingressos ponderats de la unitat)

2) Segons el banc (Llei 1/2013): lloguer de 2 anys amb renda anual del 3% de l'import total del deute en el moment de la dació. No depèn dels ingressos de la família sinó del deute.

3) Segons recomanacions internacionals: màxim 30% del ingressos familiars destinats a habitatge

- **Lloguer just:** és un concepte que fa servir la Generalitat per al càlcul dels ajuts de lloguer. És el mateix concepte de lloguer social recomanat internacionalment (màxim 30% del ingressos familiars destinats a habitatge) , però per les rendes més baixes, redueix aquest % al 20%.

- **Lloguer assequible:** l'administració pública es refereix a lloguer per sota del preu de mercat i per a persones solvents.

Glossari

- **Habitatge principal:** l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.
- **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, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.
- **Habitatge d'inserció:** l'habitatge gestionat per administracions públiques o per entitats sense afany de lucre que, en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació, es destina a atendre persones que requereixen una atenció especial.
- **Habitatge dotacional públic:** l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar.

Moltes gràcies

**Continuarem demostrant que
SÍ QUE ES POT!!**



ANNEX 1

Zones géographiques

INDICADOR DE RENDA DE SUFICIÈNCIA DE CATALUNYA (IRSC) 2015

569,12 euros mensuals (14 pagues) o 7.967,73 euros anuals.

Ponderació segons la composició de la família i la zona geogràfica (Valors anuals)

Per a calcular la renda de lloguer social cal tenir en compte aquestes dues taules (art 5.7):

Per ingressos per sota de 0,89 IRSC: la renda de lloguer ha de ser màxim d'un 10% del ingressos

0,89 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	9.455,04 €	9.747,46 €	10.166,71 €	10.505,60 €
B	8.864,10 €	9.138,25 €	9.531,29 €	9.849,00 €
C	8.342,68 €	8.600,70 €	8.970,62 €	9.192,95 €
D	7.091,28 €	7.310,60 €	7.625,03 €	7.879,20 €

Per ingressos entremig de 0,89 IRSC i 0,95IRSC: : la renda de lloguer ha de ser màxim d'un 12% del ingressos

0,95 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	10.092,46 €	10.404,59 €	10.852,10 €	11.213,84 €
B	9.461,68 €	9.754,31 €	10.173,85 €	10.512,98 €
C	8.905,11 €	9.180,53 €	9.575,39 €	9.894,57 €
D	7.569,35 €	7.803,45 €	8.139,08 €	8.410,38 €

Per ingressos per sobre de 0,95 IRSC: la renda de lloguer ha de ser màxim d'un 18% del ingressos.

Per a saber si l'afectada es troba en situació de risc d'exclusió residencial (art 5.10) cal tenir en compte les següents taules:

Persones soles

2 IRSC	1 membre			
A	21.247,28 €			
B	19.919,33 €			
C	18.747,60 €			
D	15.935,46 €			

Unitats familiars

2,5 IRSC		2 membres	3 membres	4 membres o més
A		27.380,51 €	28.558,17 €	29.510,12 €
B		25.669,23 €	26.773,29 €	27.665,73 €
C		24.159,28 €	25.198,38 €	26.038,33 €
D		20.535,38 €	21.418,63 €	22.132,58 €

Persones soles o unitats familiars amb discapacitat o gran dependència

3 IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	31.870,91 €	32.856,61 €	34.269,80 €	35.412,14 €
B	29.878,99 €	30.803,08 €	32.127,94 €	33.198,88 €
C	28.121,40 €	28.991,13 €	30.238,06 €	31.246,00 €
D	23.903,20 €	24.642,46 €	25.702,35 €	26.559,10 €

Les lletres A, B, C i D es refereixen a zones territorials de Catalunya. A continuació podeu veure a quina zona correspon cada municipi

Per ingressos per sobre de l'1,5 IRSC és obligatori demanar informe social als Serveis socials que acrediti la situació de risc d'exclusió residencial.

1,5	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	15.935,46 €	16.428,31 €	17.134,90 €	17.706,07 €
B	14.939,50 €	15.401,54 €	16.063,97 €	16.599,44 €
C	14.060,70 €	14.495,57 €	15.119,03 €	15.623,00 €
D	11.951,60 €	12.321,23 €	12.851,18 €	13.279,55 €

Municipis inclosos en la Zona A:

Alella	Matadepera	Sant Feliu de Llobregat
Arenys de Mar	Mataró	Sant Fost de Campsentelles
Arenys de Munt	Molins de Rei	Sant Joan Despí
Argentona	Mollet del Vallès	Sant Just Desvern
Badalona	Montcada i Reixac	Sant Pere de Ribes
Badia del Vallès	Montgat	Sant Quirze del Vallès
Barberà del Vallès	Montmeló	Sant Vicenç de Montalt
Barcelona	Montornès del Vallès	Santa Coloma de Cervelló
Cabrera de Mar	Òrrius	Santa Coloma de Gramenet
Cabrils	Pallejà	Santa Maria de Martorelles
Caldes de Montbui	Papiol, el	Santa Perpètua de Mogoda
Caldes d'Estrac	Parets del Vallès	Sentmenat
Castellar del Vallès	Polinyà	Sitges
Castelldefels	Prat de Llobregat, el	Tarragona
Cerdanyola del Vallès	Premià de Dalt	Teià
Cornellà de Llobregat	Premià de Mar	Terrassa
Dosrius	Ripollet	Tiana
Esplugues de Llobregat	Roca del Vallès, la	Vallromanes
Gavà	Rubí	Viladecans
Girona	Sabadell	Vilanova del Vallès
Granollers	Sant Adrià de Besòs	Vilanova i la Geltrú
Hospitalet de Llobregat, l'	Sant Andreu de la Barca	Vilassar de Dalt
Llagosta, la	Sant Andreu de Llavaneres	Vilassar de Mar
Martorelles	Sant Boi de Llobregat	
Masnou, el	Sant Cugat del Vallès	

Municipis inclosos en la Zona B:

Abrera	Franqueses del Vallès, les	Sant Esteve Sesrovires
Albatàrrec	Gandesa	Sant Feliu de Guíxols
Alcarràs	Garriga, la	Sant Fruitós de Bages
Alcoletge	Gelida	Sant Gregori
Almacelles	Igualada	Sant Iscle de Vallalta
Alp	Llançà	Sant Llorenç d'Hortons
Alpicat	Lleida	Sant Pol de Mar
Altafulla	Lliçà d'Amunt	Sant Sadurní d'Anoia
Ametlla del Vallès, l'	Lliçà de Vall	Sant Vicenç dels Horts
Ampolla, l'	Llinars del Vallès	Santa Coloma de Farners
Amposta	Lloret de Mar	Santa Cristina d'Aro
Balaguer	Malgrat de Mar	Santa Eulàlia de Ronçana
Banyoles	Manlleu	Santa Margarida de Montbui
Begues	Manresa	Santa Margarida i els Monjos
Begur	Martorell	Santa Susanna
Bell-lloc d'Urgell	Mollerussa	Santpedor
Bellpuig	Montblanc	Sarrià de Ter
Bellver de Cerdanya	Mont-roig del Camp	Seu d'Urgell, la
Berga	Móra d'Ebre	Solsona
Bisbal d'Empordà, la	Naut Aran	Sort
Blanes	Navarcles	Tàrrrega
Borges Blanques, les	Olesa de Montserrat	Tordera
Cadaqués	Olot	Torelló
Calafell	Palafolls	Torredembarra
Calella	Palafrugell	Torrefarrera
Calonge	Palamós	Torrelles de Llobregat
Cambrils	Palau Solità i Plegamans	Torre-serona
Canet de Mar	Pallaresos, els	Torroella de Montgrí
Canovelles	Pals	Tortosa
Cardedeu	Piera	Tossa de Mar
Cassà de la Selva	Pineda de Mar	Tremp
Castellbisbal	Pobla de Montornès, la	Ullastrell
Castelló d'Empúries	Pont de Suert, el	Vacarisses
Castell-Platja d'Aro	Port de la Selva, el	Vallgorguina
Castellví de Rosanes	Puigcerdà	Vallirana
Celrà	Quart	Valls
Cervelló	Reus	Vendrell, el
Cervera	Riera de Gaià, la	Vic
Corbera de Llobregat	Ripoll	Vielha e Mijaran
Creixell	Roda de Barà	Vilablareix
Cubelles	Roses	Viladecavalls
Cunit	Sallent	Vilafant
Escala, l'	Salou	Vilafranca del Penedès
Esparreguera	Salt	Vilalba Sasserra

Falset
Figueres
Fornells de la Selva

Sant Cebrià de Vallalta
Sant Celoni
Sant Climent de Llobregat

Vila-seca

Municipis inclosos en la Zona C:

Àger	Fontanilles	Riumors
Agramunt	Fontcoberta	Roda de Ter
Agullana	Font-rubí	Rodonyà
Aiguafreda	Foradada	Roquetes
Aiguamúrcia	Forallac	Rosselló
Aiguaviva	Fortià	Rourell, el
Aitona	Fuliola, la	Rupit i Pruit
Alamús, els	Galera, la	Salàs de Pallars
Albanyà	Gallifa	Saldes
Albesa	Garcia	Salomó
Albi, l'	Garrigàs	Sant Aniol de Finestres
Albinyana	Garriguella	Sant Antoni de Vilamajor
Albiol, l'	Ger	Sant Bartomeu del Grau
Albons	Gimenells i Pla de la Font	Sant Boi de Lluçanès
Alcanar	Ginestar	Sant Carles de la Ràpita
Alcover	Gironella	Sant Climent Sescebes
Aldea, l'	Golmés	Sant Cugat Sesgarrigues
Aldover	Gósol	Sant Esteve de Palautordera
Aleixar, l'	Granada, la	Sant Feliu de Buixalleu
Alfara de Carles	Granadella, la	Sant Feliu de Codines
Alfarràs	Granera	Sant Feliu de Pallerols
Alforja	Gualba	Sant Feliu Sasserra
Algèri	Gualta	Sant Guim de Freixenet
Alguaire	Guardiola de Berguedà	Sant Hilari Sacalm
Alins	Guiamets, els	Sant Hipòlit de Voltregà
Alió	Guils de Cerdanya	Sant Jaume de Llierca
Almatret	Guingueta d'Aneu, la	Sant Jaume dels Domenys
Almenar	Guissona	Sant Jaume d'Enveja
Almóster	Gurb	Sant Joan de les Abadesses
Alpens	Horta de Sant Joan	Sant Joan de Mollet
Alt Àneu	Hostalets de Pierola, els	Sant Joan de Vilatorrada
Amer	Hostalric	Sant Joan les Fonts
Ametlla de Mar, l'	Isona i Conca Dellà	Sant Jordi Desvalls
Anglès	Isòvol	Sant Julià de Cerdanyola
Anglesola	Ivars d'Urgell	Sant Julià de Ramis
Arbeca	Jafre	Sant Julià de Vilatorrada
Arboç, l'	Jonquera, la	Sant Julià del Llor i Bonmatí
Arbúcies	Jorba	Sant Llorenç de la Muga
Argelaguer	Juneda	Sant Llorenç de Morunys
Armentera, l'	Les	Sant Llorenç Savall
Arnes	Linyola	Sant Martí de Centelles
Artés	Llacuna, la	Sant Martí de Llémena
Artesa de Lleida	Lladó	Sant Martí de Tous
Artesa de Segre	Llagostera	Sant Martí Sarroca

Ascó	Llambilles	Sant Martí Sesgueioles
Avià	Llanars	Sant Mateu de Bages
Avinyó	Llavorsí	Sant Miquel de Fluvià
Avinyonet de Puigventós	Llers	Sant Mori
Avinyonet del Penedès	Lles de Cerdanya	Sant Pau de Segúries
Bagà	Llívia	Sant Pere de Riudebitlles
Baix Pallars	Llorenç del Penedès	Sant Pere de Torelló
Balenyà	Maçanet de Cabrenys	Sant Pere de Vilamajor
Balsareny	Maçanet de la Selva	Sant Pere Pescador
Banyeres del Penedès	Maià de Montcal	Sant Quintí de Mediona
Barbens	Maials	Sant Quirze de Besora
Barberà de la Conca	Malla	Sant Quirze Safaja
Bàscara	Mas de Barberans	Sant Salvador de Guardiola
Batea	Masdenverge	Sant Vicenç de Castellet
Belianes	Masies de Roda, les	Sant Vicenç de Torelló
Bellcaire d'Empordà	Masies de Voltregà, les	Santa Bàrbara
Bellcaire d'Urgell	Masllorenç	Santa Coloma de Queralt
Bellmunt d'Urgell	Maspujols	Santa Eugènia de Berga
Bellvei	Masquefa	Santa Eulàlia de Riuprimer
Bellví	Massalcoreig	Santa Fe del Penedès
Benavent de Segrià	Massanes	Santa Llogaia d'Àiguema
Benifallet	Mediona	Santa Maria de Corcó
Benissanet	Menàrguens	Santa Maria de Palautordera
Besalú	Meranges	Santa Maria d'Oló
Bescanó	Miralcamp	Santa Oliva
Bigues i Riells	Moià	Santa Pau
Bisbal del Penedès, la	Molló	Sarral
Blancafort	Monistrol de Calders	Sarroca de Bellera
Boadella i les Escaules	Monistrol de Montserrat	Saus, Camallera i Llampaiés
Bolvir	Montagut i Oix	Savallà del Comtat
Bonastre	Montbrió del Camp	Secuita, la
Bòrdes, es	Montellà i Martinet	Selva de Mar, la
Bordils	Montesquiu	Selva del Camp, la
Borges del Camp, les	Montferrer i Castellbó	Sénia, la
Borrassà	Montferri	Senterada
Borredà	Montgai	Sentiu de Sió, la
Bossòst	Montmajor	Serinyà
Botarell	Montmell,el	Seròs
Bràfim	Montoliu de Lleida	Setcases
Breda	Mont-ras	Seva
Bruc, el	Montseny	Sidamon
Brull, el	Móra la Nova	Sils
Brunyola	Morell, el	Solivella
Cabanes	Muntanyola	Soriguera
Cabanyes, les	Mura	Soses
Cabra del Camp	Navàs	Subirats

Cabrera d'Anoia	Navata	Sudanell
Calaf	Nou de Gaià, la	Sunyer
Calders	Nulles	Súria
Caldes de Malavella	Òdena	Tagamanent
Calldetenes	Ogassa	Talamanca
Callús	Olèrdola	Talarn
Camarasa	Olesa de Bonesvalls	Tallada d'Empordà, la
Camarles	Oliana	Taradell
Camós	Olius	Tavertet
Campdevàdol	Olivella	Térmens
Campelles	Olost	Terrades
Campins	Olvan	Tiurana
Campllong	Ordis	Tivenys
Camprodon	Organyà	Tivissa
Canejan	Orís	Tona
Canet d'Adri	Os de Balaguer	Torà
Cànoves i Samalús	Osor	Tornabous
Cantallops	Pacs del Penedès	Torre de Cabdella, la
Canyelles	Palau d'Anglesola, el	Torre de Claramunt, la
Capafonts	Palau-sator	Torrefeta i Florejacs
Capellades	Palau-saverdera	Torregrossa
Capmany	Palma de Cervelló, la	Torrelameu
Cardona	Palol de Revardit	Torrelavit
Carme	Pardines	Torrelles de Foix
Casserres	Parlavà	Torrent
Castellar de N'Hug	Pau	Torres de Segre
Castellbell i el Vilar	Pedret i Marzà	Torroella de Fluvià
Castellcir	Pera, la	Tortellà
Castelldans	Perafita	Ullà
Castellet i la Gornal	Perafort	Ulldecona
Castellfollit de la Roca	Peralada	Ulldemolins
Castellfollit del Boix	Peramola	Urús
Castellgalí	Perelló, el	Vall de Bianya, la
Castellnou de Bages	Piles, les	Vall de Boí, la
Castellnou de Seana	Pinell de Brai, el	Vall de Cardós
Castelló de Farfanya	Pira	Vall d'en Bas, la
Castellolí	Pla de Santa Maria, el	Vallbona d'Anoia
Castellserà	Pla del Penedès, el	Vallcebre
Castellterçol	Planes d'Hostoles, les	Vallfogona de Balaguer
Castellvell del Camp	Planoles	Vall-llobrega
Castellví de la Marca	Poal, el	Vallmoll
Catllar, el	Pobla de Claramunt, la	Valls d'Aguilar, les
Cellera de Ter, la	Pobla de Lillet, la	Valls del Valira, les
Centelles	Pobla de Mafumet, la	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant
Cercs	Pobla de Segur, la	Ventalló

Cervià de les Garrigues	Pont d'Armentera, el	Verdú
Cervià de Ter	Pont de Molins	Verges
Cistella	Pont de Vilomara i Rocafort, el	Vespella de Gaià
Colera	Pontons	Vidrà
Coll de Nargó	Ponts	Vidreres
Collbató	Porqueres	Vilabertran
Collsuspina	Portbou	Vilada
Coma i la Pedra, la	Portella, la	Viladamat
Constantí	Prades	Vilademuls
Copons	Pratdip	Viladrau
Corbera d'Ebre	Prats de Lluçanès	Vilagrassa
Corbins	Prats de Rei, els	Vilajuïga
Corçà	Prats i Sansor	Vilaller
Cornellà del Terri	Preixana	Vilallonga de Ter
Cornudella de Montsant	Preses, les	Vilallonga del Camp
Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heure	Prullans	Vilamacolum
Cubells	Puigdàlber	Vilamalla
Darnius	Puigpelat	Vilamaniscle
Das	Puig-reig	Vilamòs
Deltebre	Puigverd de Lleida	Vilanant
Duesaigües	Pujalt	Vilanova de Bellpuig
Espinelves	Queralbs	Vilanova de la Barca
Espluga de Francolí, l'	Querol	Vilanova de Meià
Espolla	Rajadell	Vilanova de Sau
Espot	Rasquera	Vilanova de Segrià
Estany, l'	Regencós	Vilanova del Camí
Esterri d'Àneu	Rellinars	Vilanova d'Escornalbou
Esterri de Cardós	Renau	Vilaplana
Far d'Empordà, el	Rialp	Vila-rodona
Fatarella, la	Riba, la	Vila-sacra
Figaró-Montmany	Riba-roja d'Ebre	Vila-sana
Fígols i Alinyà	Ribera d'Ondara	Vilaür
Figuera, la	Ribera d'Urgellet	Vilaverd
Figuerola del Camp	Ribes de Freser	Vilobí del Penedès
Flaçà	Riells i Viabrea	Vilobí d'Onyar
Flix	Riu de Cerdanya	Vilopriu
Fogars de la Selva	Riudarenes	Vimbodí i Poblet
Fogars de Montclús	Riudaura	Vinaixa
Folgueroles	Riudecanyes	Vinebre
Fondarella	Riudecols	Vinyols i els Arcs
Fonollosa	Riudellots de la Selva	Xerta
Fontanals de Cerdanya	Riudoms	

Municipis inclosos en la Zona D:

Abella de la Conca	Granja d'Escarp, la	Pradell de la Teixeta
Aguilar de Segarra	Granyanella	Prat de Comte
Alàs i Cerc	Granyena de les Garrigues	Preixens
Albagés, l'	Granyena de Segarra	Puiggròs
Alcanó	Gratallops	Puigverd d'Agramunt
Alfés	Guimerà	Quar, la
Alòs de Balaguer	Guixers	Rabós
Arbolí	Ivars de Noguera	Riner
Argençola	Ivorra	Rocafort de Queralt
Argentera, l'	Josa i Tuixén	Rubió
Arres	Juià	Rupià
Arsèguel	Juncosa	Sagàs
Aspa	Lladorre	Sales de Llierca
Avellanes i Santa Linya, les	Lladurs	Sanaüja
Baronia de Rialb, la	Llardecans	Sant Agustí de Lluçanès
Bassella	Llimiana	Sant Andreu Salou
Bausen	Lloar, el	Sant Esteve de la Sarga
Bellguarda	Llobera	Sant Ferriol
Bellmunt del Priorat	Llorac	Sant Guim de la Plana
Bellprat	Llosses, les	Sant Jaume de Frontanyà
Beuda	Lluçà	Sant Martí d'Albars
Biosca	Madremanya	Sant Martí de Riucorb
Bisbal de Falset, la	Maldà	Sant Martí Vell
Biure	Marçà	Sant Miquel de Campmajor
Bot	Margalef	Sant Pere Sallavinera
Bovera	Marganell	Sant Ramon
Cabacés	Masarac	Sant Sadurní d'Osormort
Cabanabona	Masó, la	Santa Cecília de Voltregà
Cabanelles	Masroig, el	Santa Maria de Besora
Cabó	Massoteres	Santa Maria de Merlès
Calonge de Segarra	Mieres	Santa Maria de Miralles
Capçanes	Milà, el	Sarroca de Lleida
Capolat	Miravet	Senan
Caseres	Molar, el	Serra de Daró
Castell de l'Areny	Mollet de Peralada	Siurana
Castell de Mur	Molsosa, la	Sobremunt
Castellar de la Ribera	Montclar	Soleràs, el
Castellar del Riu	Montmaneu	Sora
Castellfollit de Riubregós	Montoliu de Segarra	Susqueda
Cava	Montornès de Segarra	Talavera
Ciutadilla	Mont-ral	Tarrés
Clariana de Cardener	Morera de Montsant, la	Tarroja de Segarra
Cogul, el	Nalec	Tavèrnoles
Colldejou	Navès	Tírvia

Colomers	Nou de Berguedà, la	Torms, els
Conca de Dalt	Odèn	Torre de Fontaubella, la
Conesa	Oliola	Torre de l'Espanyol, la
Crespià	Oluges, les	Torrebeßes
Espluga Calba, l'	Omellons, els	Torroja del Priorat
Esponellà	Omells de Na Gaia, els	Toses
Espunyola, l'	Oristà	Ullastret
Estamariu	Orpí	Ultramort
Estaràs	Ossó de Sió	Vajol, la
Farrera	Palau de Santa Eulàlia	Vallbona de les Monges
Febró, la	Palma d'Ebre, la	Vallclara
Fígols	Passanant i Belltall	Vallfogona de Ripollès
Floresta, la	Paüls	Vallfogona de Riucorb
Foixà	Penelles	Vansa i Fórnols, la
Forès	Pinell de Solsonès	Veciana
Freginals	Pinós	Vilabella
Fulleda	Plans de Sió, els	Viladasens
Gaià	Pobla de Cérvoles, la	Vilalba dels Arcs
Garidells, els	Pobla de Massaluca, la	Vilanova de l'Aguda
Garrigoles	Poboleda	Vilanova de Prades
Gavet de la Conca	Pont de Bar, el	Vilella Alta, la
Gisclareny	Pontils	Vilella Baixa, la
Godall	Pontós	Vilosell, el
Gombrèn	Porrera	Viver i Serrateix

ANNEX 2

Orientacions bàsiques pels ajuntaments
interessats en mobilitzar pisos buits

ORIENTACIONS BÀSIQUES
PELS AJUNTAMENTS
INTERESSATS EN
MOBILITZAR
HABITATGES BUITS

Orientacions bàsiques pels ajuntaments interessats en mobilitzar habitatges buits

Data de publicació: Juliol de 2014

Coordinació: Vanesa Valiño

Redacció: Mercè Pidemont

Disseny i maquetació: Águeda Bañón

Llicència creative commons:



ORIENTACIONS BÀSIQUES PELS AJUNTAMENTS INTERESSATS EN MOBILITZAR HABITATGES BUITS

PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest document és promoure l'aplicació de les mocions municipals impulsades per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca orientades a sancionar les entitats financeres que posseeixen pisos buits. Per a fer-ho, s'intenta respondre de manera molt esquemàtica, i en un llenguatge el més entenedor possible, els dubtes més freqüents que planteja la intervenció municipal en el parc d'habitatges en desús.

El document s'organitza en una Introducció, on s'aporten dades que documenten la situació d'emergència habitacional, i sis apartats on molt breument es perfilen possibles intervencions en el parc d'habitatges desocupat a partir, bàsicament, d'allò que estableix la Llei pel Dret a l'Habitatge de 2007.

Lluny de fer un estudi exhaustiu, amb aquesta publicació es vol afavorir la col·laboració amb administracions locals interessades en fer front a la manca d'habitatge social a través de la mobilització d'habitatges buits. De fet, la mateixa publicació sorgeix com a resultat del treball conjunt entre l'Ajuntament de Terrassa, l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

Aprofitem també per agrair la col·laboració del professor de dret administratiu de la Universitat de Barcelona, Juli Ponce.

Barcelona, juliol de 2014

INTRODUCCIÓ

LA NECESSITAT D'INTERVENIR SOBRE ELS PISOS BUITS QUE ACUMULEN ELS BANCS

Catalunya és una de les Comunitats Autònomes més afectades per la crisi econòmica. La manca d'ingressos fa que milers de persones siguin incapaces de fer front a les necessitats més bàsiques.

- **Augment sense precedents de l'atur i l'exclusió social:** segons l'Institut d'Estadística de Catalunya més de 200.000 llars tenen a tots els seus membres a l'atur, de les quals 95.000 no perceben cap ingrés.
- **Increment de l'exclusió residencial:** segons dades del Consell General del Poder Judicial dels 497.797 procediments d'execució hipotecària iniciats a l'estat espanyol, 98.040, es a dir gaire bé un 20%, han tingut lloc a Catalunya. En molts casos aquest procediments comporten no només la pèrdua de l'habitatge habitual sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres. Alhora, a Catalunya, només durant 2013 s'han produït 16.008 desnonaments, el 67% dels quals estan relacionats amb les dificultats per fer front al pagament del lloguer.
- **Manca d'habitatge accessible on real·lotjar les famílies afectades:** segons la Conselleria de Territori i Sostenibilitat Catalunya té 30.000 habitatges socials, es a dir, només un 1% del parc habitacional front al 18% de què gaudeixen els països de l'entorn europeu.
- **Milers de pisos buits:** segons l'informe "Emergencia Habitacional en el Estado Español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos", elaborat conjuntament entre l'Observatori DESC i la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, Espanya, amb 3 milions i mig de pisos buits, és el país d'Europa que té més habitatge buit, un 13,7% del parc total. En concret, segons l'Institut Nacional d'Estadística, Catalunya concentra 448.356 pisos buits. Molts d'aquest pisos, entre 800.000 i 1 milió a tot l'estat, són propietat d'entitats financeres.
- **Les entitats financeres han obtingut ajudes milionàries:** des de l'inici de la crisi les administracions públiques han transferit al voltant d'uns 165.000 milions d'euros a les entitats financeres ja sigui directa o indirectament. Tanmateix, la forta inversió pública no ha implicat cap contrapartida social.

Així, cada cop són més les famílies que es veuen obligades a ocupar pisos buits, viure en infrahabitatges, o bé a amuntegar-se en habitacions rellogades. La manca de conservació dels pisos buits en poder dels bancs, per la seva banda, suposa un greu problema d'ordre públic i de cohesió als barris. És per tot això, que resulta urgent mobilitzar l'habitatge buit en mans de les entitats financeres cap al lloguer social.

1 | MARC NORMATIU I PAPER DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS

Moltes de les situacions descrites anteriorment vulneren compromisos en matèria de drets humans assumits per les administracions públiques.

- **Marc normatiu:** la Constitució Espanyola reconeix el dret a l'habitatge i consagra l'obligació de les administracions públiques d'impedir l'especulació, (art. 47). Junt al deure de combatre l'especulació, els poders públics han de garantir que el dret de propietat no s'exerceixi de manera anti-social (article 33) i que "tota la riquesa [...] sigui quina sigui la titularitat resta subordinada a l'interès general" (art. 128). Aquesta obligació és especialment rellevant tractant-se d'entitats financeres que presten serveis econòmics d'interès general, com ara l'habitatge.

La mateixa Constitució recull l'obligació d'interpretar els drets d'acord amb els tractats internacionals vigents (art. 10.2) i d'integrar llur contingut dins l'ordenament intern (art. 96.1). En aquest sentit, tant la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948, com el Pacte Internacional de Drets Econòmics Socials i Culturals de 1966 consagren el dret de totes les persones a un nivell de vida adequada que els hi asseguri a elles i llurs famílies l'accés a un habitatge digne.

Alhora, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006 contempla l'obligació dels poders públics de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne (art. 26 i 47). Finalment, la Llei pel Dret a l'Habitatge de Catalunya de 2007 (LDHC) emmarca la provisió d'habitatges socials per part dels poders públics com un servei d'interès general (art.4), i consagra que la desocupació d'habitatges constitueix un incompliment de la funció social que pot arribar a constituir una utilització anòmala. Així, la LDHC estipula el deure de les administracions públiques d'impedir la desocupació a través de mesures de foment i arribat el cas també de sancions (art. 41).

- **Competències dels ajuntaments:** la LDHC (art. 8, 130.1 i 131) recull les competències municipals per establir sancions. En el mateix sentit es pronuncien les lleis de règim local, art. 25.2.a. de Llei Reguladora de les Bases del Règim Local de 1985, i art. 66.3.d) i 71.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya de 2003.
- **La potestat sancionadora no és discrecional:** és una potestat reglada. Quan es produeix la conducta descrita per la llei l'administració està obligada a sancionar-la.
- **Defensa de l'autonomia municipal:** davant els intents del govern central de buidar de competències les administracions locals, els esforços dels ajuntaments per atendre les seves necessitats habitacionals de la població reforçaran i visualitzaran la necessitat de defensar l'autonomia municipal.

2 | INTERVENCIÓ EN EL PARC EN DESÚS

La LDHC preveu diferents problemàtiques i possibles actuacions en relació al parc en desús. Més enllà de les mesures de foment, es possibiliten les següents actuacions.

- **Procediment de declaració d'ulitització anòmala:** recau sobre els immobles que porten dos anys desocupats de forma injustificada. Només les causes previstes a la LDHC: trasllat per raons laborals, canvi de domicili per una situació de dependència, abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució, justifiquen la desocupació (art. 3d).
- **Declaració d'incompliment de la funció social:** la LDHC distingeix entre habitatge buit i habitatge desocupat de forma permanent en diversos articles. La diferència rau en el temps i en les conseqüències. Així, per declarar l'incompliment de la funció social no cal que els habitatges portin dos anys desocupats. L'objectiu és promoure l'ocupació a través de la visibilització de l'incompliment de la funció social.
- **Procediment sancionador:** permet la sanció dels immobles desocupats sempre que l'administració hagi adoptat prèviament unes mesures de foment.
- **La definició municipal del concepte d'habitatge buit:** diverses resolucions judicials, com ara la sentència 535/2011 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, han impedit que a través d'ordenances municipals es definís "habitatge buit" de manera diferent a com ho fa la LRHL amb l'objectiu d'incrementar l'Impost de Bens Immobles. Semblaria, doncs, que el mateix passaria si la definició volgués accelerar l'inici dels procediments regulats a la LDHC.
- **Ubicació dels habitatges en desús:** l'obligació d'actuar en zones d'alta demanda residencial es referia a l'expropiació de l'usdefruit dels pisos buits, possibilitat que va desaparèixer a través de la reforma promoguda per la llei 9/2011. És per això que ho ara res no obliga a actuar només en determinades zones.

3 | EL PROCEDIMENT DE DECLARACIÓ D'UTILITZACIÓ ANÒMALA

3.1. Actuacions prèvies

La LDHC estableix que per iniciar el procediment de declaració d'utilització anòmal cal dur a terme prèviament actuacions orientades a fomentar l'ocupació dels habitatges buits o permanentment desocupats.

- **Adopció de les mesures de foment de l'ocupació dels habitatges desocupats descrites a la LDHC:** donar garanties als propietaris en el cobrament de les rendes (art. 42.2); facilitar la rehabilitació (art.42.3); possibilitar la cessió dels habitatges en desús a l'administració pública (art.42.4).
- **El Pla d'Habitatge de la Generalitat vigent ja preveu les mesures prèvies de foment.** És per això que tot i ser recomanable que el consistori disposi d'un Pla Local d'Habitatge, si no el té, o bé si el Pla Local no contempla les mesures prèvies, hauria de resultar suficient el Pla de la Generalitat.

3.2. Tramitació de la declaració d'utilització anòmal

- **Aprovació prèvia d'un Programa d'Inspecció:** el programa ha de descriure i planificar sota quins criteris es durà a terme la inspecció. En aquest programa s'ha de justificar perquè la inspecció comença pels bancs. No es tracta d'inspeccionar només els bancs però si començar per ells per qüestions d'organització, d'eficàcia i eficiència de la tasca inspectora ja que són els que més pisos tenen.
- **Instrucció:** per fer una primera estimació és recomanable creuar les dades municipals (padró, cadastre, IBI i taxa de residus); no és necessària la inspecció física del pis; es pot requerir als ciutadans que col·laborin en la investigació; les companyies subministradores d'aigua, llum i gas estan obligades a facilitar les dades dels consums quan se'ls hi demanin (art. 41 LDHC i 11.2.a de la Llei Orgànica 15/1999 de Protecció de dades de caràcter personal).
- **Audiència:** com en qualsevol procediment administratiu, cal donar 10 dies d'audiència a l'administrat i justificar que els fets provats coincideixen amb la utilització anòmal descrita a l'article 41.1.a LDHC.
- **Finalització:** un cop resoltes les al·legacions, es fa una declaració conforme s'està produint una utilització anòmal de l'habitatge. Aquesta declaració va acompanyada d'un requeriment d'ocupació a través del qual es demana al propietari que ocupi l'immoble en un termini determinat se li informa de què disposa de les mesures de foment de l'article 42; i se li adverteix que si l'habitatge es manté desocupat se li imposaran multes coercitives.
- **Multes coercitives:** si passat el termini atorgat el pis no s'ha ocupat es poden posar fins a tres multes coercitives que poden arribar fins a un 20% del import de la sanció prevista per la infracció comesa, que varia en funció de la dimensió de l'ajuntament. Aquestes són independents i compatibles amb la posterior multa sancionadora.

4 | TRAMITACIÓ DEL PROCEDIMENT SANCIONADOR

La LDHC tipifica com a infracció molt greu (Art.123.h) mantenir la desocupació d'un habitatge un cop adoptades les mesures de foment previstes (Article 42).

- **Procediment:** la seva tramitació és igual que la de qualsevol procediment sancionador. Com a tal es regeix pel Decret 278/1993 de la Generalitat de Catalunya. Caldrà comprovar i documentar que l'immoble resta desocupat i que s'han adoptat les mesures de foment previstes a la LDHC (les adoptades al Pla d'Habitatge de la Generalitat).
- **Sancions:** al final del procediment, es poden imposar diverses sancions, complementàries entre si i amb les multes coercitives.
 - » Multes de fins a 900.000 euros (118 i 131 LDHC);
 - » Inhabilitació dels infractors, durant un termini d'un a tres anys, per participar en promocions d'habitatge de protecció oficial o en actualitzacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

Les sancions adoptades es poden inscriure i publicitar. Són també compatibles amb el tribut previst per l'Avantprojecte de llei de l'impost sobre els habitatges buits en la mesura en que tenen finalitats diferents.

- **Els diners obtinguts a través de les multes** hauran de destinar-se necessàriament al finançament de polítiques d'habitatge.

5 | D'ALTRES ACTUACIONS POSSIBLES

- **Encàrrec de gestió:** aquells ajuntaments que per ser molt petits o per manca de recursos no pugin tramitar els expedients, podran demanar a d'altres administracions (Generalitat, Consells Comarcals i/o Diputació) que els ajudin a fer-ho.
- **L'abús i l'exercici antisocial del dret de propietat:** l'article 7.2 del Codi Civil, assenyala que la llei no empara l'abús de dret ni el seu exercici antisocial. Quan això es produeixi es poden iniciar procediments judicials i administratius. Aquest procediment és complementari i compatible amb tots els altres.
- **Disciplina urbanística:** les sancions administratives per mantenir un habitatge buit o desocupat, derivades del procediment sancionador d'utilització anòmla o d'incompliment de la funció social, són compatibles amb les derivades de la legislació urbanística. Sobre un pis buit que a més presenti problemes de seguretat, salubritat i/o ornat públic, es pot obrir un altre procediment en aquest sentit.
- **Responsabilitat penal:** concentrar habitatges buits o desocupats té rellevància penal. L'art. 281 del Codi Penal (CP) preveu:

"el qui abstregui del mercat matèries primeres o productes de primera necessitat amb la intenció de desabastir un sector del mateix, de forçar una alteració de preus, o perjudicar greument als consumidors, serà castigat amb una pena de presó d'un a cinc anys i multa de dotze a vint-i-quatre mesos"

Art. 289 CP, per la seva banda contempla que:

"el qui per qualsevol mitjà destrueixi, inutilitzi o danyi una cosa pròpia d'utilitat social o cultural, o de qualsevol altre manera sostregui al compliment dels deures legals imposats en interès de la comunitat, serà castigat amb penes de presó de tres a cinc mesos o multa de sis a deu mesos. L'inici d'aquest procediment suspendria temporalment els administratius"

6 | EL PAPER DE LA GENERALITAT I ALTRES ADMINISTRACIONS LOCALS

- **La Generalitat de Catalunya, les Diputacions Provincials i els Consells Comarcals haurien de donar suport als ajuntaments:** a través de l'encàrrec de gestió, donant cobertura tècnica i/o facilitant la formació dels tècnics locals.
- **Tramitar procediments per sí mateixa.** La Generalitat de Catalunya també pot tramitar procediments tant de declaració d'utilització anòmala, d'incompliment de la funció social, com sancionadors. L'única limitació és que d'acord amb el principi de non bis in idem no es podria multar el mateix pis dues vegades sota el mateix concepte.

ANNEX 3

Com es calcula l'import de l'ajut de lloguer.



Com es calcula el lloguer just

Per determinar el lloguer just :

1. Als efectes d'obtenir una relació més justa entre els ingressos reals, la composició de la unitat de convivència i la situació geogràfica de l'habitatge, els ingressos de la unitat de convivència s'han de comparar amb les taules corresponents a 0,94 i 1,5 vegades l'IRSC.

Aquestes quanties, referides a l'any 2013 (últim període impositiu amb període vençut), són :

0,94 IRSC

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	9.986,22	10.295,07	10.737,87	11.095,80
B	9.362,08	9.651,63	10.066,76	10.402,31
C	8.811,37	9.083,89	9.474,59	9.709,41
D	7.489,67	7.721,31	8.053,40	8.321,85

1,5 IRSC

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
A	15.935,46	16.428,31	17.134,90	17.706,07
B	14.439,49	15.401,54	16.063,97	16.599,44
C	14.060,70	14.495,57	15.119,03	15.623,00
D	11.951,60	12.321,23	12.851,18	13.279,55

Si en una unitat de convivència hi ha una o més persones afectades per alguna discapacitat amb un grau igual o superior al 33%, així declarades per l'ICASS, els ingressos d'aquesta unitat s'han de comparar amb els del tram següent de les taules de l'IRSC.

2. Un cop efectuada la comparació:
 - Si els ingressos resultants són inferiors a 0,94 vegades l'IRSC, el lloguer just no ha d'excedir del 20% dels ingressos de la unitat de convivència.
 - Si els ingressos resultants estan entre 0,94 i 1,5 vegades l'IRSC, el lloguer just no ha d'excedir del 30% dels ingressos de la unitat de convivència
3. Per calcular l'import del lloguer just, els ingressos de la unitat de convivència s'han de multiplicar, segons el nombre de membres d'aquesta, pels coeficients següents:
 - 1 membre: **1**,
 - 2 membres: **0,93**,
 - 3 membres: **0,83**,
 - 4 membres: **0,77**,
 - 5 membres o més: **0,70**

A la quantitat resultant s'hi aplica el percentatge del 20% o del 30%, d'acord amb el que s'estableix en el punt 2n , per obtenir així l'import del lloguer just.



Exemple:

Una unitat de convivència de **2 membres** que justifica uns **ingressos anuals de 12.000 €**
L'habitatge està situat a **Rubí** i paguen un lloguer mensual de **450 €**

El lloguer just seria el següent:

1. Rubí està situat a la zona A, per tant aquesta unitat de convivència té uns ingressos superiors a 0,94 vegades l'IRSC (10.295,07 €), però **no supera 1,50 vegades l'IRSC** (16.428,31 €).

2. El lloguer just per aquesta unitat de convivència seria com a màxim el 30% dels seus ingressos.

3. Ingressos 12.000 € x 0,93 = 11.160 € **30%** de 11.160 € = 3.348,00 € anuals/**279 €mes**

Per tant **el lloguer just** per aquesta unitat de convivència **seria de 279 €mensuals**.

En aquest supòsit, la quantia de la prestació seria la diferència entre el lloguer que paguen (450 €/mes) i el lloguer just que d'acord amb els seus ingressos **seria de 171 €mensuals** (450 € – 279 €) . Això no obstant, **la quantia màxima que es pot rebre és de 200€i mínima de 20 €**

Àrea d'Ajuts Socials a l'Habitatge
Direcció de Programes Socials de l'Habitatge

Barcelona, 24 d'abril de 2015

ANNEX 4

Codi de Bones pràctiques.



CODI DE “BONES” PRÀCTIQUES

S’ha de fer sol·licitud acompanyada de la documentació que demostra complir els requisits. El banc té un mes per contestar. Qualsevol de les parts (persona afectada o banc) podrà demanar formalitzar una escriptura pública de novació, però els costos d’aquesta formalització aniran a càrrec de la part que ho demani.

Les “bones”pràctiques s’apliquen per ordre: si no serveix la primera es passa a la segona i sinó a la tercera, sempre que es compleixin els requisits.

Quines són les bones pràctiques?	Qui ho pot demanar?
<p>1) Reestructuració del deute abans que hi hagi anunci de subhasta:</p> <p>Carència en l’amortització de capital de 5 anys. El capital pendent es podrà passar a una quota final o prorratejar-se a les quotes restants després del període de carència o combinació de les dues maneres.</p> <p>Ampliació del termini d’amortització fins a 40 anys des de l’inici del préstec</p> <p>Reducció del tipus d’interès aplicable a Euribor+0.25% durant el temps de carència.</p> <p>El banc podrà reunificar el conjunt de deutes que tingui el deutor</p> <p>No hi haurà costos per compensació en cas d’amortització anticipada que es sol·liciti durant els 10 anys posteriors a aquesta reestructuració.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Hipoteques en què el preu d’adquisició de l’habitatge no passi de (vegeu Taula Preus d’adquisició més avall) Famílies amb ingressos que no superin els 22.558,77€/any<ul style="list-style-type: none">o si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o situació de dependència que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 30.078,36€/anyo si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 37.597,95€/any• Que els últims 4 anys la família hagi vist alterada la seva situació econòmica (la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s’hagi multiplicat almenys per 1,5) o altres circumstàncies familiars d’especial vulnerabilitat.• Família nombrosa, o família monoparental amb fills a càrrec, o família de la qual formi part un menor, o família amb algun membre amb discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia permanent que incapaciti per treballar, o família amb una víctima de violència de gènere, o que el deutor tingui me’s de 60 anys<ul style="list-style-type: none">Que la quota hipotecària sigui més del 50% dels ingressos nets de la família (o del 40% si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar)

Quines són les bones pràctiques?	Qui ho pot demanar?
<p>2) Mesures complementàries: quita</p> <p>Si la reestructuració és inviable (nova quota superior al 50% dels ingressos familiars), es pot demanar una quita del capital pendent d'amortització.</p> <p>La quita pot ser d'alguna de les maneres següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reducció del 25% ➤ Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que guardi amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el número de quotes satisfetes sobre el total de les degudes. ➤ Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de la vivenda i el valor resultant de restar al valor inicial de taxació dues vegades la diferència amb el préstec concedit, sempre que el primer sigui inferior al segon. <p>També es pot aplicar aquesta mesura quan ja ha iniciat l'execució hipotecària i hi hagi anunci de subhasta</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Hipoteques en què el preu d'adquisició de l'habitatge no passi de (vegeu Taula Preus d'adquisició més avall) Famílies amb ingressos que no superin els 22.558,77 €/any <ul style="list-style-type: none"> o si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o situació de dependència que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 30.078,36€/any o si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 37.597,95€/any ● Que els últims 4 anys la família hagi vist alterada la seva situació econòmica (la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat almenys per 1,5) o altres circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat. ● Família nombrosa, o família monoparental amb fills a càrrec, o família amb algun membre amb discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia permanent que incapacita per treballar, o família de la qual formi part un menor, o família amb alguna víctima de violència de gènere, o deutor major de 60 anys. ● Que la quota hipotecària sigui més del 50% dels ingressos nets de la família (o del 40% si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar) ● Els membres de la família no tenen cap altre bé o dret patrimonial suficient amb què fer front al deute ● Sempre que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a la compra d'aquesta mateixa vivenda <ul style="list-style-type: none"> Que el crèdit o préstec no tingui altres garanties reals o personals, o si existeixen, que no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute ● En cas que hi hagi codeutors (avalistes) que no formen part de la família, han de complir els tres punts anteriors.

Quines són les bones pràctiques?	Qui ho pot demanar?
<p>3) Mesures substitutives: dació en pagament</p> <p>No és possible si ja hi ha anunci de subhasta o si hi ha càrregues posteriors.</p> <p>Es pot demanar 1 any després de la sol·licitud de reestructuració del deute.</p> <p>Es podrà quedar en lloguer durant dos anys pagant una renda anual del 3% de l'import total del deute en el moment de la dació. Cal demanar-ho junt amb la sol·licitud de dació.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Hipoteques en què el preu d'adquisició de l'habitatge no passi de (vegeu Taula Preus d'adquisició més avall) ● Famílies amb ingressos que no superin els 22.558,77 €/any <ul style="list-style-type: none"> o si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o situació de dependència que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 30.078,36€/any o si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar. Ingressos màxims: 37.597,95€/any ● Que els últims 4 anys la família hagi vist alterada la seva situació econòmica (la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat almenys per 1,5) o altres circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat. ● Família nombrosa, o família monoparental amb fills a càrrec, o família amb algun membre amb discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia permanent que incapacita per treballar, o família amb un menor, o família amb alguna víctima de violència de gènere, o deutor major de 60 a. ● Que la quota hipotecària sigui més del 50% dels ingressos nets de la família (o del 40% si a la família hi ha algun membre amb discapacitat superior al 33% o si el deutor té malaltia mental o discapacitat intel·lectual igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial en grau igual o superior al 65% o malaltia greu que incapaciti per treballar) ● Els membres de la família no tenen cap altre bé o dret patrimonial suficient amb què fer front al deute ● Sempre que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a la compra d'aquesta mateixa vivenda ● Que el crèdit o préstec no tingui altres garanties reals o personals, o si existeixen, que no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute ● Si hi ha codeutors (avalistes) que no formen part de la família, han de complir els tres punts anteriors

Taula Preus d'adquisició:

Hipoteques en què el preu d'adquisició de l'habitatge no passi de:

	Bones pràctiques 1 i 2 (carència i quita)	Bones pràctiques 3 (dació)
Municipis de més d'1.000.000 d'habitants	250.000€ si hi viuen 1-2 persones, 300.000€ si hi viuen 2 persones+1 persona a càrrec (fills o avis), 350.000€ si hi viuen 2 persones+2 persones a càrrec (fills o avis), o 400.000€ si hi viuen 2 persones + 3 o més persones a càrrec (fills o avis).	200.000€
Municipis d'entre 500.001 i 1.000.000 habitants o els integrats en àrees metropolitanas de municipis de més d'1.000.000 habitants	225.000€ si hi viuen 1-2 persones, 270.000€ si hi viuen 2 persones+1 persona a càrrec (fills o avis), 315.000€ si hi viuen 2 persones+2 persones a càrrec (fills o avis), o 360.000€ si hi viuen 2 persones + 3 o més persones a càrrec (fills o avis).	180.000€
Municipis d'entre 100.001 i 500.000 habitants	187.500€ si hi viuen 1-2 persones, 225.000€ si hi viuen 2 persones+1 persona a càrrec (fills o avis), 262.500€ si hi viuen 2 persones+2 persones a càrrec (fills o avis), o 300.000€ si hi viuen 2 persones + 3 o més persones a càrrec (fills o avis).	150.000€
Municipis de fins a 100.000 habitants	150.000€ si hi viuen 1-2 persones, 180.000€ si hi viuen 2 persones+1 persona a càrrec (fills o avis), 210.000€ si hi viuen 2 persones+2 persones a càrrec (fills o avis), o 240.000€ si hi viuen 2 persones + 3 o més persones a càrrec (fills o avis).	120.000€

Documents per acreditar els requisits:

- Certificat de rendes en relació als últims quatre exercicis tributaris
- Tres últimes nòmines
- Certificat de l'INEM que expliqui la quantitat que es rep de prestacions o subsidis d'atur, o que no es rep cap prestació
- Certificat de salaris socials, PIRMI, o altres ajudes semblants d'assistència social o pensions de la Seguretat Social
- En cas de ser autònom, certificat de la prestació per finalització d'activitat que expliqui la quantitat mensual rebuda
- Llibre de família o document que acredita la inscripció com a parella de fet
- Certificat d'empadronament amb totes les persones empadronades al domicili, durant els sis mesos anteriors a la sol·licitud.
- Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per a l'activitat laboral
- Certificat de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació a cada membre de la família
- Escriptura de compravenda de la vivenda i de la garantia hipotecària, i documents d'altres garanties reals o personals si existeixen.
- Declaració responsable relativa al compliment dels requisits que exigeix el Codi de "bones" pràctiques (el banc acostuma a tenir un formulari)

ANNEX 5

Informe del Síndic de Greuges sobre
l'empadronament 2010.

Incidències en els procediments d'empadronament

S'han plantejat diverses problemàtiques entorn dels procediments d'empadronament i de les exigències d'acreditació documental per part dels ajuntaments més enllà del que requereix la normativa vigent.

Així, el Síndic ha tingut l'ocasió d'estudiar el cas d'un ajuntament que requereix a qui sol·licita l'alta al padró d'habitants que acrediti documentalment el títol que legitima l'ocupació de l'habitatge en el qual sol·licita ser empadronat, i ha analitzat de nou si s'adequa al marc legal i si limita drets el fet de requerir la cèdula d'habitabilitat per poder accedir al padró.

També s'ha plantejat com a supòsit la situació de persones que sol·liciten l'empadronament però no disposen d'un domicili fix al municipi. Altres supòsits plantejats són irregularitats comeses en la tramitació del procediment de baixa d'ofici en el padró.

El títol possessori de l'habitatge no és un requisit per inscriure's al padró sinó la via ordinària per acreditar la residència

La inscripció en el padró d'habitants és un acte administratiu que atribueix drets i deures a la persona que resideix habitualment al municipi i, per aquest motiu, hi ha l'obligació d'inscriure's al padró del municipi de residència. Així mateix serveix per determinar el finançament de l'Administració local.

La Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i el Reial decret 1690/1986, de l'11 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de població i demarcació de les entitats locals, són les principals normes reguladores del padró.

Els ajuntaments estan facultats per, d'ofici i amb la instrucció prèvia del procediment establert, donar d'alta al padró les persones que viuen habitualment al terme municipal,

però no hi figuren inscrites i tramitar la baixa de les que hi figuren empadronades, però incompleixen els requisits legals. Alhora, els ajuntaments poden comprovar la veracitat de les dades consignades pels veïns i exigir, amb aquesta finalitat, l'acreditació documental de la identitat i del domicili habitual.

D'acord amb aquest marc normatiu, el padró dóna fe de la residència habitual al municipi i del fet que un determinat habitatge és el domicili habitual de la persona inscrita, aspectes que l'ajuntament està facultat per comprovar.

Per contra, el registre del padró d'habitants no dóna fe de cap facultat possessòria de la persona inscrita sobre l'habitatge declarat, sinó només de la residència en aquell domicili. Per aquest motiu, cal entendre que les facultats de comprovació de l'ajuntament es limiten a verificar la residència efectiva al domicili declarat per la persona sol·licitant, però no poden abastar la verificació del títol jurídic que legitima la possessió de l'immoble, ja que aquesta és una dada sense incidència registral la verificació de la qual no està emparada en aquestes facultats de comprovació.

En aquest sentit, l'article 59.2 del Reial decret 1690/1986, de l'11 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de població i demarcació de les entitats locals, no obliga a acreditar el títol possessori sobre l'habitatge com a requisit per a la inscripció en el domicili que es declara com a habitual. Al contrari, aquest títol només és un document que l'ajuntament pot sol·licitar per verificar que el veí resideix efectivament al domicili que vol fer constar al padró, i pot ser substituït per altres documents acreditatius o per una actuació de comprovació del mateix ajuntament.

Des d'aquesta perspectiva, l'exigència del títol que legitimi l'ocupació de l'habitatge, prevista en l'article 59.2 del reglament de referència, té l'única finalitat d'acreditar la residència efectiva a l'habitatge, però no legitima la denegació de la inscripció quan es pot comprovar que la persona resideix a l'habitatge declarat, encara que sense títol.

Per aquest mateix motiu, i en sentit contrari, l'acreditació de títol possessori no legitima, per si mateixa, la inscripció al padró, de manera que si es comprova que la persona no resideix al domicili declarat, correspon tramitar

la baixa d'ofici, malgrat que disposi del títol que legítimi l'ocupació de l'habitatge, ja que s'ha verificat que la residència declarada no es correspon amb la realitat.

En el mateix sentit, s'expressa la resolució de 4 de juliol de 1997 de la presidenta de l'Institut Nacional d'Estadística i del director general de Cooperació Territorial, per la qual es dicten instruccions tècniques als ajuntaments sobre actualització del padró municipal, quan assenyala que “[...] la possibilitat que l'Ajuntament demani al veí el títol que legítimi l'ocupació de l'habitatge no atribueix a les administracions locals cap competència per jutjar qüestions de propietat, d'arrendaments urbans o, en general, de naturalesa juridicoprivada, sinó que té com a única finalitat servir d'element de prova per acreditar que, efectivament, el veí viu al domicili que ha indicat”.

En definitiva, el títol possessori no és un requisit per a la inscripció al padró sinó només la via ordinària per acreditar la residència. D'acord amb això, el Síndic ha suggerit a l'Administració municipal que revisi una sol·licitud formulada per una veïna perquè es faci efectiva la seva inscripció al padró i a l'habitatge declarat, o bé que denegui aquesta inscripció si comprova que no resideix a l'habitatge declarat. En aquest darrer cas, l'Ajuntament hauria de comprovar si l'ha d'empadronar com a veïna sense domicili fix, d'acord amb la previsió de la resolució de 4 de juliol de 1997 esmentada.

Cal evitar pràctiques que impedeixin que el padró reflecteixi la realitat del cens de persones que resideixen al municipi

La Taula de Ciutadania i Immigració, del Pacte nacional per a la immigració, ha elaborat una guia de recomanacions per a la gestió del fet migratori des dels ens locals, que ha rebut el suport de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques i de la Federació de Municipis de Catalunya.

Quan parla d'empadronament, la guia destaca que “el padró tampoc és un mecanisme de

control del parc d'habitatge” i que “demanar altres documents, com la cèdula d'habitabilitat, dipòsits i d'altres dificulta l'empadronament i, per tant, va en detriment dels objectius del padró”. La guia afegeix: “Ara bé, si en el moment de l'empadronament se suscita la sospita d'un ús anòmal de l'habitatge, des del padró s'ha de derivar a l'àrea d'habitatge perquè s'actui en consonància. El padró, per definició, ha d'estar connectat amb la resta de departaments i serveis públics”.

El Síndic ha recordat de nou en una queixa que prové d'una persona autòctona que requereix el certificat d'empadronament per motius socials que el padró no és un instrument per combatre les situacions de sobreocupació. Per aquesta finalitat, ja hi ha mecanismes en la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret d'habitatge, i la normativa que la desplega, quan determina les actuacions que poden dur a terme les administracions competents en aquests casos, en ús de les seves potestats inspectores i sancionadores, i el padró municipal d'habitants és l'instrument escaient per detectar aquestes situacions. En conseqüència, el Síndic considera que la presentació de la cèdula d'habitabilitat no ha de ser un requisit obligatori per inscriure's al padró municipal d'habitants.

Un altre cas és el de les persones que sol·liciten l'empadronament però no disposen d'un domicili fix al municipi, supòsit que també és objecte de regulació en la resolució de 4 de juliol de 1997 esmentada. D'acord amb la normativa vigent i el caràcter que l'ordenament atribueix al padró municipal, aquesta instrucció estableix que la inscripció en el padró es produeix amb independència de les “circumstàncies físiques, higienicosanitàries o d'altra índole que afectin el domicili” i, per tant, “s'ha d'acceptar com a domicili qualsevol adreça on efectivament visquin els veïns i, d'altra banda, el fet que es pugui i s'hagi de recórrer a una adreça fictícia en els supòsits en què una persona que no disposa de sostre resideix habitualment al municipi i sigui coneguda pels serveis socials corresponents”.

D'altra banda, i com a revers del que s'ha exposat fins ara, l'ordenament estableix un procediment cautelós per donar de baixa d'ofici del padró les persones que incompleixin els requisits per a l'empadronament. Tanmateix, el Síndic ha comprovat que en la tramitació d'aquest procediment de baixa alguns ajuntaments incorren en irregularitats diverses,

com ara incoar un expedient de baixa d'ofici del padró conjuntament a una família.

Les irregularitats procedimentals en casos com aquest són diverses, començant pel fet que l'Administració municipal hauria d'haver incoat formalment l'expedient de baixa d'ofici amb relació a cadascun dels fills menors, per donar de baixa les inscripcions respectives. A més, tampoc no consta que s'hagi dictat resolució expressa que acordi la baixa al padró municipal.

La normativa vigent assenyala que és preceptiu l'informe favorable del Consell d'Empadronament

per acordar la baixa d'ofici quan la persona interessada s'hi ha oposat o no ha formulat al·legacions, però disposar d'aquest informe no exclou l'obligació genèrica de dictar la resolució que acordi la baixa d'ofici. Per aquest motiu, cal entendre que són aplicables les regles del procediment administratiu general, que determinen que la forma de finalització ordinària del procediment és la resolució i que cal notificar aquesta resolució a les persones interessades (articles 58 i 87 de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú).

Queixa 03680/2009

L'Ajuntament de Tortosa continua exigint el requisit de la cèdula d'habitabilitat per poder accedir al padró municipal d'habitants.

Atès que en les respostes facilitades per l'Ajuntament es manifestava la pertinència d'aquesta mesura perquè la problemàtica de sobreocupació i infrahabitatge persistia, el Síndic va demanar a l'Ajuntament si havia adoptat alguna de les mesures correctores previstes en la Llei d'habitatge per pal·liar aquestes situacions. A més, vista la competència autonòmica en aquesta matèria, el Síndic es va adreçar al departament competent per obtenir informació, el qual va manifestar que no tenia coneixement d'habitatges sobreocupats a Tortosa i va afegir que, en virtut dels convenis de col·laboració amb l'Ajuntament, en concret per a la cessió d'habitatges, es disposa d'habitatges socials per atendre situacions d'emergència.

Quan el Síndic ha suggerit de nou a l'Ajuntament que modifiqui aquest protocol i que no exigeixi la cèdula perquè actua fora del marc legal i vulnera drets, el consistori ha respost que continua considerant eficaç aquesta estratègia per eradicar la sobreocupació de pisos mitjançant el control del nombre de persones que hi habiten i el procediment emprat en el tràmit d'empadronament.

Queixa 00400/2010

La promotora resideix al municipi de Sabadell en una situació de marginalitat i als baixos d'un immoble des del 2007, i exposa que, tot i haver-ho sol·licitat en nombroses ocasions, l'Ajuntament denega la seva petició d'empadronament perquè no té domicili i, per tant, no pot percebre prestacions ni assistència social. Un cop rebuda la informació demanada a l'Ajuntament, el Síndic va constatar una actuació administrativa no ajustada a la normativa, atès que s'exigia a la persona interessada un títol possessori de l'habitatge.

Per això, el Síndic va suggerir a l'Ajuntament que revisés la sol·licitud formulada per la promotora i que fes efectiva la seva inscripció al padró i en l'habitatge declarat o, alternativament i amb les comprovacions oportunes prèvies sobre l'efectiva residència al domicili declarat, se li denegué la inscripció. En aquest darrer cas, el Síndic recordava que caldria l'informe dels serveis socials per valorar el seu empadronament sense domicili fix.

En data d'avui el Síndic està pendent de rebre informació de l'Ajuntament sobre les mesures adoptades en relació amb el suggeriment del Síndic.

Queixa 01014/2010

En aquesta queixa la promotora manifestava la seva disconformitat amb l'actuació de l'Ajuntament de Tavèrnoles, que havia incoat expedient de baixa d'ofici als seus fills perquè considerava que no residien al municipi de Tavèrnoles, al domicili on figuraven empadronats. Tot i això, els fills encara vivien a Tavèrnoles en les dates en què es va incoar el procediment de baixa d'ofici al domicili del seu pare i exmarit de la promotora, on figuraven empadronats.

El Síndic va sol·licitar informació a l'Ajuntament sobre la justificació d'aquesta actuació municipal i sobre altres termes referits a la tramitació del procediment.

Un cop rebuda i estudiada detingudament la informació demanada, el Síndic va exposar un recordatori de deures legals a l'Ajuntament, en el sentit de remarcar que caldria haver incoat formalment un expedient de baixa d'ofici amb relació a cadascun dels fills menors i que, si escau, s'hauria d'haver dictat resolució expressa de baixa al padró municipal en cadascun dels casos. Totes aquestes mancances comporten, a criteri del Síndic, la nul·litat de l'expedient de baixa d'ofici instruït amb relació als fills menors de la promotora de la queixa, ja que afecten aspectes essencials del procediment administratiu.

[Pàgines extretes de l'Informe 2010. Clica aquí per accedir-hi.](#)