



## MOCIÓ PER LA SANCIÓ DELS IMMOBLES PERMANENTMENT DESOCUPATS PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES I ALTRES GRANS EMPRESSES

### INTRODUCCIÓ

L'actual crisi ha impactat de manera dramàtica en la vida de milers de persones, que a causa de dificultats econòmiques sobrevingudes no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques. Aquesta situació ha portat a milers de famílies a la impossibilitat de fer front a les quotes hipotecàries o del lloguer de la seva llar.

La seva traducció social ha estat milers de desnonaments a tot l'Estat Espanyol i centenars de milers de persones que han vist vulnerat el seu dret a un habitatge digne, enfrontant-se a situacions de greu vulnerabilitat, precarietat extrema, pobresa, i exclusió social, econòmica i residencial.

Segons dades del Consell General del Poder Judicial des de 2007 i fins setembre 2013, a Catalunya s'ha arribat ja a 96.927 execucions hipotecàries i a l'Estat Espanyol a 500.000. Segons l'informe presentat pel Col·legi de Registradors de la Propietat, només durant l'any 2012, la banca va quedar-se més de 30.034 primers habitatges per impagament de crèdits hipotecaris. Això suposa 115 desnonaments d'habitatge habitual per dia hàbil. Catalunya encapçala tots els rànquings, tant d'execucions hipotecàries com de desnonaments. Segons les dades del Consell General del Poder Judicial de 2013 s'executen 45 llançaments al dia de mitjana.

Ens trobem doncs davant d'una situació d'emergència habitacional que constitueix una autèntica anomalia en el context europeu. Com denuncia l'informe *Emergència Habitacional en el estado español*, elaborat per l'Observatori DESC ( Drets Econòmics, Socials i Culturals) , aquesta situació es veu agreujada pel fet que Catalunya és un dels països europeus amb més habitatges buits, igual que l'estat espanyol. En el conjunt de l'estat, fins al 13,7% del parc total – 3 milions i mig de pisos segons el darrer cens estatal d'habitatge de 2011 - i amb un parc social d'habitatge clarament insuficient - menys d'un 2% de l'habitatge existent -.

Les administracions locals, infradotades de recursos, són les que reben en primera instància el impacte social d' aquesta situació, en tant que les més properes a la ciutadania.

El context descrit i la situació d'emergència en que es troba gran part de la població s'està traduint també en un significatiu augment de les ocupacions d'habitatges als municipis. Una forma d'accés a l'habitatge que augmenta el grau de vulnerabilitat social dels qui es veuen abocats a recorre-hi.

La manca de recursos de les administracions locals per fer front a la problemàtica contrasta amb els milers de pisos en desús que acumulen les entitats financeres i les seves immobiliàries, actors principals i part responsable de la bombolla immobiliària. Aquests immobles, sovint obtinguts com a conseqüència d'execucions hipotecàries, es mantenen buits ja sigui a l'espera de que el preu de mercat torni a elevar-se, o bé perquè es troben a la venda o a lloguer a preus inaccessibles per part de la població. El resultat són milers d'habitatges destinats exclusivament a una funció especulativa, eludint la funció social que segons l'article 33 de la Constitució Espanyola (CE) ha de complir el dret de propietat, i vulnerant l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans sobre el dret a l'habitatge o l'Estatut

d'Autonomia de Catalunya, que en el seu article 26 que fa referència al Dret a l'Habitatge.

Gran part d'aquestes entitats financeres han estat, d'una manera o altra, rescatades amb diners públics. Algunes directament gestionades pel govern de l'Estat a través del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB), i del traspàs d'actius al anomenat "banc dolent", la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB). Paradoxalment, però, la forta inversió pública no ha anat destinada a cobrir les necessitats de la ciutadania i els ajuts milionaris a la banca, molts d'ells a fons perdut, no han implicat cap contrapartida social.

La situació descrita requereix actuacions per part de l'administració que possibilitin l'accés a l'habitatge de tots aquells ciutadans que se'n veuen exclosos, acomplint el mandat constitucional de l'article 47 de la CE o l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, que fa referència al Dret així com l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics Socials i Culturals (PIDESC).

Donada la gran quantitat de població amb necessitats habitacionals i la manca de recursos públics per fer-hi front, resulta urgent mobilitzar l'habitatge buit en mans de les entitats financeres. Fomentar i garantir la funció social de l'habitatge, desincentivar-ne la utilització anòmala i penalitzar-ne, si s'escau, l'ús antisocial es converteix en un dels pocs mecanismes efectius a l'abast de l'administració per donar resposta a la vulneració del dret.

Davant els intents del govern espanyol de buidar de competències les administracions locals, cal que els ajuntaments defensin l'autonomia municipal satisfent les necessitats habitacionals de la població. És en aquest context que algunes corporacions, com ara Terrassa, havent esgotat les mesures de foment per facilitar l'ocupació dels pisos buits en poder de les entitats financeres, han iniciat procediments sancionadors.

L'article 41 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya (LDHC) estableix com a utilització anòmala d'un habitatge la seva desocupació permanent i injustificada. Així mateix, en el seu punt tercer, disposa que en aquests supòsits l'administració competent haurà d'obrir un expedient administratiu per realitzar els actes d'instrucció necessaris per determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els que haurà de dictar una resolució.

L'article 42 del mateix text legislatiu enumera diverses mesures que les administracions han d'adoptar per a evitar la desocupació permanent dels immobles. Tals com: l'aprovació de programes d'inspecció; la facilitació de garanties als propietaris d'immobles buits sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes; el impuls de polítiques de foment de la rehabilitació d'habitatges en mal estat; la possibilitat de cedir els immobles a l'Administració Pública per que els gestioni en règim de lloguer; i l'adopció de mesures de caràcter fiscal, tant de foment com penalitzadores.

Alhora, l'article 123.1.h de la LDHC tipifica com a infracció molt greu en matèria de qualitat del parc immobiliari mantenir l'habitatge desocupat un cop l'administració hagi adoptat les mesures de foment contemplades al precepte 42. Segons els articles 118.1 i 131 del mateix text normatiu, aquesta actuació pot ser sancionada amb multes de fins a 900.000 euros. Cal destacar que d'acord amb el que estableix l'article 119 de la LDHC, les quantitats obtingudes s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

Finalment, l'article 3 del Codi Civil, estableix que les normes s'han d'interpretar d'acord al context i a la realitat social en què s'apliquen. Un context, caracteritzat per una situació d'emergència habitacional.

Els antecedents descrits recomanen la redacció de la present moció i l'aprovació dels següents acords per part del Ple municipal:

#### **ACORDS:**

**Primer.-** Manifestar el compromís d'endegar mesures municipals en base a la legalitat i competències existents i als efectes que assenyalava aquesta moció, amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge de la població i fer front a l'emergència habitacional.

**Segon.-** Elaborar i aprovar un Pla Municipal d'Habitatge, o actualitzar el planejament existent, que contempli i reguli degudament les mesures de foment per a evitar la desocupació permanent i injustificada d'habitatges enumerades a l'article 42, de la llei 18/2007.

**Tercer.-** Elaborar i aprovar Programes d'Inspecció a fi de detectar, comprovar i registrar els immobles que es troben en situació de permanent desocupació, començant pels que són propietat d'entitats financeres i altres grans empreses. Aquesta tasca es pot fer a través del creuament de dades en disposició de l'administració i l'atorgament d'audiència a l'interessat, o bé realitzant una inspecció física des de l'administració.

**Quart.-** Instruir procediments administratius contradictoris on es determinin, coneixin i comprovin els fets, un cop detectada la desocupació. Aquest procediments hauran d'acabar amb una resolució que declari si s'està produint una situació de desocupació permanent constitutiva d'una utilització anòmala de l'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 41 de la LDHC. En cas afirmatiu, caldrà requerir al propietari que cessi en la seva actuació en un termini concret, tot informant-lo de les activitats de foment que està duent a terme l'administració per facilitar-li la finalització d'aquesta situació.

**Cinquè.-** Imposar fins a 3 multes coercitives que poden arribar als 100.000 euros, tal i com determina l'article 113.1 de la llei 18/2007, prèvia advertència, si transcorregut el termini fixat no s'ha produït l'ocupació de l'immoble.

**Sisè.-** Iniciar un procediment sancionador per infracció molt greu en cas que es mantingui la desocupació de l'habitatge un cop esgotat el termini atorgat per a corregir la situació, tal com preveu l'article 123.1.h de la LDHC.

**Setè.-** Instar al Govern de la Generalitat a emprendre accions en aquest àmbit amb la mateixa finalitat, dins el marc de les seves competències.

**Vuitè.-** Transmetre aquesta moció pel seu coneixement i adhesió a les Entitats Municipalistes, al Parlament de Catalunya, als diferents grups parlamentaris, a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i a les associacions veïnals del municipi.

Girona, 9 de gener del 2014

*[Handwritten signature]*

Jordi Navarro i Morera,  
Portaveu del grup municipal de la CUP

Joan Olòriz i Serra  
Portaveu del grup municipal d'ICV-EUiA

Carlos Palomares Safarres  
Regidor no adscrit



Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària del dia 13 de gener de 2014, va aprovar la present moció.

L'alcalde

*[Handwritten signature]*  
Carles Puigdemont Casamajó

Certifico  
la secretària general

*[Handwritten signature]*  
M. Glòria Gou Clavera