



Diputació de Girona



# Gestió dels serveis d'habitatge. Gestió de l'ús anòmal de l'habitatge.

Dimarts, 24 de maig

Ponent: Raimon Soler Renobell



# Introducció

- Raimon Soler. Advocat. Equip de formadors de la Diputació de Barcelona en situacions anòmales (Pablo Feu, Aleix Canals)
- Sessió a “vista d’ocell” sobre problemàtiques ús anòmals de l’Habitatge
- Problemàtica general d’excesiva pressió mediàtica i necessitat de recursos
- Força simbòlica de les actuacions

Pla de formació  
en habitatge 2022



Diputació de Girona  
Habitatge



DDGI203   
DEMARCATIÓ SOSTENIBLE



# 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL

- Situació convulsa de la normativa en habitatge
- Dret transitori i dret cautelar
- Classificació intuïtiva de la normativa:
  - Normativa estructural
  - Normativa conjuntural

# 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL. NORMATIVA ESTRUCTURAL (I)

- Llei 18/2007 del dret a l'habitatge:
- Normativa pionera i referent. Blindada constitucionalment
- Punts clau:
  - Funció social de la propietat de l'habitatge
  - Habitatge com servei interès general
  - Relació entre urbanisme i habitatge
  - Creació categories de situacions anòmales
  - Objectiu de solidaritat urbana

## 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL. NORMATIVA ESTRUCTURAL (II)

- Llei 14/2015, reguladora de l'impost sobre els habitatges buits
- Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda (Bonificació i recàrrec)
- Proyecto de Ley de vivienda Estatal

## 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL. NORMATIVA COJUNTURAL (I)

- Decret Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a mobilització habitatges (...) Tanteig i retracte. Vigència fins 2027
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en habitatge i pobresa energètica
- Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

## 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL. NORMATIVA COJUNTURAL (I)

- Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge
- Llei 1/2022, de modificació de les Lleis 18/2007, 24/2015 i 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge
- Origen de les dues Lleis. Intentar superar mancances lleis anteriors i conflictes decisions judicials.
- Llei 1/22 específicament recupera les previsions anul·lades pel TC de Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge

## 1.- MARC NORMATIU I JURISPRUDENCIAL. NORMATIVA COJUNTURAL (I)

- Mesures principals en relació a situacions anòmales (Llei 1/22 i DLlei 17/19:
  - Definició de l'habitatge desocupat
  - Revisió concepte i abast funció social
  - Revisió regulació competencial
  - Revisió mesures coercitives i sancionadores en relació a desocupació
  - Ampliació abast Registre Habitatges desocupats
  - Modificació regulació expropiació forçosa en desocupació
  - Modificació supòsits TRLUC tanteig i retracte directe
  - Mesures específiques per a la rehabilitació edificatòria en sòl urbà



## 1.- JURISPRUDÈNCIA RELLEVANT TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

• **Sentència del Tribunal Constitucional, núm. 8/2019**, de 17 de gener de 2019, per la qual es resol el recurs d'inconstitucionalitat interposat contra la Llei 4/2016.

• **Sentència del Tribunal Constitucional, núm. 13/2019**, de 31 de gener de 2019, per la qual es resol el recurs d'inconstitucionalitat interposat contra la Llei 24/2015.

• **Sentència del Tribunal Constitucional de 28 de gener de 2021**, per la que es declaren inconstitucionals i nuls determinats preceptes del Decret Llei 17/2019

## 2.- FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT

- LDH preveu regulació innovadora i pionera al seu dia respecte a situacions anòmales: Desocupació, infrahabitatge i sobreocupació
  - Situacions anòmales comporten incompliment funció social
  - Nova Llei 1/22 dota de major contingut actuacions administratives en situació anòmala

### 3.- SITUACIONS ANÒMALES

- Nova normativa dota de major contingut actuacions administratives en situació anòmala
  - Desocupació: Mesures Foment / Mesures coercitives
  - Infrahabitatge: Mesures Foment/ Mesures coercitives
  - Sobreocupació: Mesures reconducció
- Caràcter de vasos comunicants: Desocupació implica degradació porta a l'infrahabitatge

## 4.- MESURES DE FOMENT (I)

- Mesures de tipus fiscal: Bonificacions IBI (Reial Decret Legislatiu 7/2019)
- Subvencions i ajuts: Vinculats a la posada a disposició de Borsa o a la rehabilitació. (major flexibilitat)

## 4.- MESURES DE FOMENT (II)

- Col·laboració públic-privada:
  - Curt Termini / no vinculació del patrimoni
  - Llarg termini / vinculació del patrimoni

## 5.- MESURES PENALITZADORES (I)

- Multes coercitives i sancions: Des de nova Llei es dirigeixen a persones jurídiques
- Multes: Naturalesa de mesura coercitiva, reiteració fins a 50% del valor de l'habitatge
- Sanció: 123.1h). Tipus basat en incompliment del requeriment d'ocupació de l'habitatge
- Comporten incompliment de la funció social i s'ha de declarar.

## 5.- MESURES PENALITZADORES (II)

- Multes coercitives i sancions (ACTUACIONS PRÈVIES):
- Declaració o concertació de competències (problemàtica jurisprudència TSJ)
- Treball de camp i creuament de dades per a determinar volum habitatge desocupat

## 5.- MESURES PENALITZADORES (III)

- Mesures fiscals: Recàrrec de l'IBI:
  - Fins a 50% quota líquida. Complexitat de gestió.
- Expropiació o cessió obligatòria (art. 15 Llei 4/16 i 7 Llei 24/15).
- Recursos econòmics i materials, problemàtica de la figura de “cessió obligatòria”.



## 6.- EXPERIÈNCIES PRÀCTIQUES (I)

- ESQUEMA EXPEDIENT DECLARACIÓ ÚS ANÒMAL PER DESOCUPACIÓ:
  - a) Actuacions prèvies abans assenyalades (competències i treball de camp).
  - b) Aprovació d'un programa d'inspecció
  - c) Advertiment previ i oferiment mesures de Foment (opcional).
  - d) Inspecció física a l'habitatge
  - e) Incoació expedient de declaració d'ús anòmal
  - f) Al·legacions

## 6.- EXPERIÈNCIES PRÀCTIQUES (II)

- ESQUEMA EXPEDIENT DECLARACIÓ ÚS ANÒMAL PER DESOCUPACIÓ:

g) Nova inspecció (opcional)

h) Requeriment de dades de subministraments (opcional)

i) Resolució declaració situació anòmala i incompliment funció social

j) Taxes per servei administratiu (opcional i segons Ordenança fiscal)

k) Imposició multes coercitives i/o sanció

## 6.- EXPERIÈNCIES PRÀCTIQUES (III)

- COL-LABORACIÓ PÚBLICO PRIVADA VIA DRET DE SUPERFÍCIE:

- a) Valoració de la problemàtica existent
- b) Elaboració i subscripció d'un conveni amb l'entitat interessada en la col-laboració
- c) Previsió de dotació econòmica (opcional).
- d) Exploració de la viabilitat del projecte, concreció de les condicions del dret de superfície
- e) Atorgament formal del dret de superfície
- f) Execució i seguiment



# MOLTES GRÀCIES

RAIMON SOLER RENOBELL.  
**ADVOCAT. URBANISME I HABITATGE**



[raimonsoler@icab.cat](mailto:raimonsoler@icab.cat)



[@SolerRaimon](https://twitter.com/SolerRaimon)



**Diputació de Girona**