

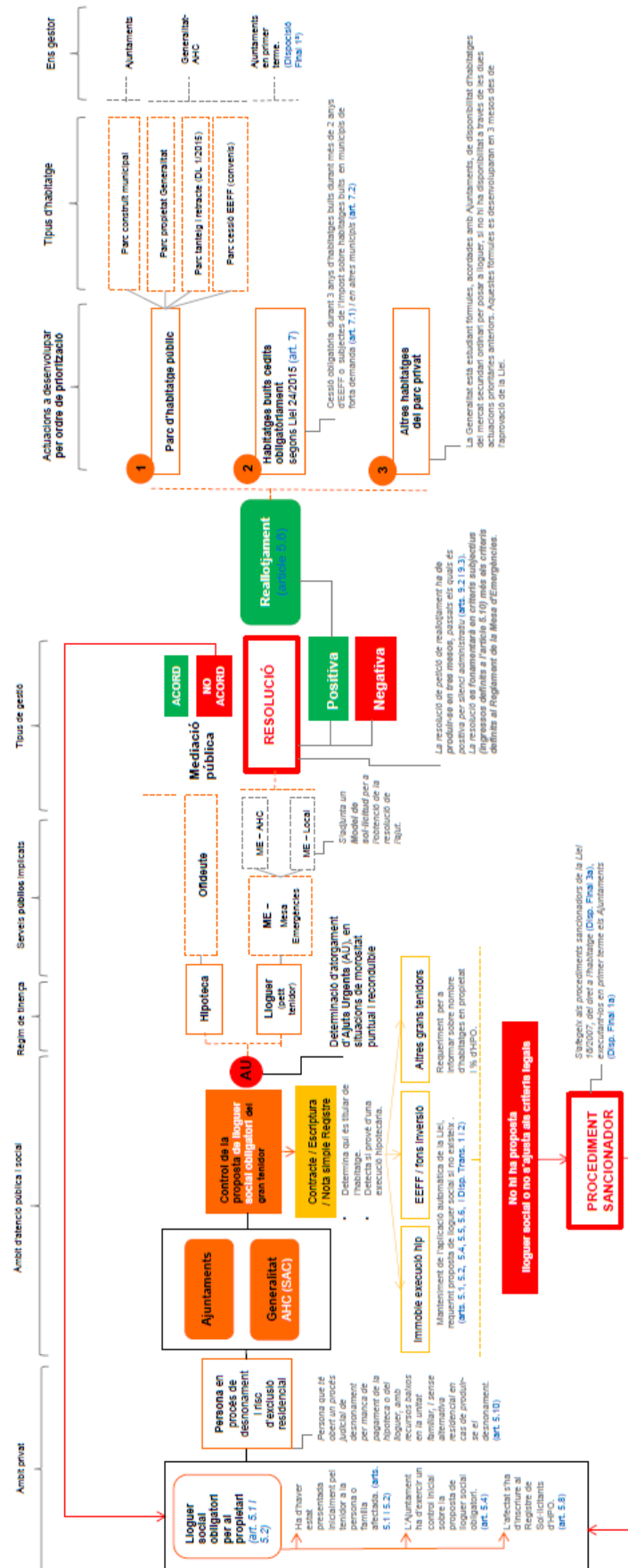


DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL PROCEDIMENT D'APLICACIÓ DE LA LLEI 24/2015



El procediment d'aplicació de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica suposa la implicació de diversos agents públics i privats, a banda de les entitats especialitzades en l'abordatge dels problemes relacionats amb l'habitatge i el risc d'exclusió residencial.

El present document té per objecte descriure les principals actuacions de les administracions públiques en la implementació de les mesures previstes per l'esmentada Llei, que s'articulen de forma gràfica mitjançant el següent esquema, el qual és explicat amb detall en la resta de l'informe:



1.- Lloguer social obligatori previ

La Llei 24/2015, en els seus articles 5.1 i 5.2 contempla que els propietaris que estiguin en determinats supòsits que la Llei preveu han de formular una proposta de lloguer social a les persones i unitats familiars en risc d'exclusió residencial. Aquesta proposta l'han de fer pel seu compte aquests propietaris i sense intervenció de l'Administració, tot i que segons l'article 5.4 l'han de comunicar a l'Ajuntament on estigui situat l'habitatge en el termini de tres dies hàbils.

En el moment de rebre aquestes comunicacions, els Ajuntaments hauran de realitzar un cert control de la correcció de les propostes efectuades i, en el seu cas, propiciar la inscripció d'aquestes unitats familiars al Registre de sol·licitants d'habitatge protegit, coordinadament amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, si aquestes han acceptat la proposta.

2.- Persones o unitats familiars en procés de desnonament

El procediment dissenyat pretén donar resposta fonamentalment a com cal donar compliment a l'article 5.6 de la Llei, que preveu que "les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament."

En aquest sentit doncs, el procediment s'inicia quan una persona o unitat familiar tenen obert un procés de desnonament per manca de pagament de la hipoteca o del lloguer i s'adrecen o bé a la Generalitat (Agència de l'Habitatge de Catalunya) o bé a l'Ajuntament.

L'Administració que sigui receptora d'aquesta situació, inicialment haurà de verificar si el supòsit és un dels que descriu l'article 5.1 o 5.2 de la Llei 24/2015.

2.1.- Supòsit inclòs en l'article 5.1 o 5.2 de la Llei 24/2015

En el cas que es verifiqui la inclusió en un dels supòsits de l'article 5.1 i 5.2 **es realitzaran els requeriments oportuns als demandants o tenidors per tal que compleixin allò que estableix la Llei en relació a la obligatorietat de plantejar una proposta de lloguer social** a l'afectat si aquest no té alternativa residencial pròpia.

2.1.1. Determinació de la identitat del tenidor o demandant i la situació administrativa de l'habitatge

- Les actuacions de control s'iniciaran amb la determinació de la identitat i naturalesa del titular de l'habitatge, així com la determinació de la situació administrativa de l'immoble.



- Aquesta comprovació es farà a través de l'examen de la documentació del contracte de lloguer, de l'escriptura de l'habitatge, o del contracte hipotecari que pugui facilitar l'afectat.
- En cas que aquesta documentació no sigui aportada per l'interessat, l'administració pot realitzar la corresponent comprovació mitjançant els procediments existents per a l'obtenció de notes simples del Registre de la Propietat (PICA en el cas de la Generalitat, i AOC en el cas dels ajuntaments).
- En el cas d'immobles fruit d'execucions hipotecàries i d'habitatges propietat d'entitats financeres o fons d'inversió, es transmetrà un requeriment, per part de l'administració pública, per tal que s'efectuï la proposta de lloguer social obligatòria si aquesta no existeix.
- En el cas que l'immoble sigui propietat d'altres tipus de tenidors, amb l'objectiu de determinar si poden ser considerats grans tenidors d'acord amb l'article 9.b) de la Llei es realitzarà un requeriment per tal que el tenidor o potencial demandant informi sobre la superfície total d'habitatge de la qual és titular i el percentatge d'Habitatge amb Protecció Oficial. Així mateix, els ajuntaments utilitzaran les eines que tinguin al seu abast (registre d'IBI, padró, etcètera) per a determinar la naturalesa del tenidor en funció del nombre d'habitatges que aquest tingui.

2.1.2. Incoació de procediment sancionador

En cas que l'administració pública determini, mitjançant les comprovacions documentals i requeriments esmentats, que el tenidor o potencial demandant no ha efectuat la proposta de lloguer social obligatòria establerta als articles 5.1 i 5.2 de la Llei, **es podrà iniciar un procediment sancionador**, tal i com preveu la Disposició Final Tercera, apartat dos, mitjançant la qual s'afegeix a la Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, un nou tipus d'infracció, consistent en l'incompliment de la formulació de la proposta de lloguer social prevista a la Llei 24/2015.

Aquest procediment sancionador **serà executat en primer terme pels ajuntaments**, d'acord amb l'aplicació del principi de subsidiarietat de la Llei 18/2007 esmentat en la Disposició Final Primera de la Llei 24/2015.



2.2.- Supòsit NO inclòs en l'article 5.1 o 5.2 de la Llei 24/2015

Quan no estem davant d'un dels supòsits previstos als article 5.1 o 5.2 de la Llei 24/2015, cal desplegar les següents actuacions:

2.2.1. Prestacions d'especial urgència

La primera qüestió és determinar si la persona pot mantenir el seu habitatge mitjançant l'atorgament d'una prestació d'especial urgència de les que atorga la Generalitat directament o mitjançant les oficines locals d'habitatge.

Aquesta opció serà possible en cassos de morositat puntual i reconduïble i sempre que no s'hagi ja enervat ja una vegada l'acció de desnonament.

2.2.2. Casos de naturalesa hipotecària

- Quan es tracti d'un habitatge sotmès a hipoteca, es reconduirà el cas als serveis públics de mediació vigents en aquell municipi, que normalment serà ofideute mitjançant conveni propi o el SIDH.
- Tant si la mediació finalitza amb acord o sense acord, caldrà que els serveis de mediació vetllin pel compliment dels articles 5.1 i 5.2 de la Llei 24/2015.

2.2.3. Casos d'impagament de lloguer

- Quan es tracti d'un cas derivat de deutes contrets per impagament de rendes de lloguer, les administracions públiques hauran d'obrir un expedient de mesa d'emergències, tant la de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com les dels diferents ajuntaments que disposen d'aquest òrgan, amb l'objectiu de garantir el dret a real·lotjament contemplat a l'article 5.6.

Conseqüentment, si es tracta d'un municipi que disposa de mesa d'emergències, serà aquest municipi qui tramitarà l'expedient. Si no en disposa, remetrà l'expedient a l'Agència de l'habitatge de Catalunya per tal que el tramiti dins la Mesa de l'Agència.

- Les resolucions d'aquestes meses s'emetràn seguint els criteris tècnics definits per la Llei 24/2015 i pels seus propis reglaments de funcionament. Posteriorment, es donaran des de l'Agència pautes d'adaptació dels diferents reglaments als continguts de la Llei 24/2015. Cal tenir



present que s'hauran d'utilitzar els criteris d'ingressos que la Llei 24/2015 estableix per definir el risc d'exclusió residencial.

- Les resolucions de peticions de mesa d'emergències s'han de dictar en tres mesos, passats els quals és positiva per silenci administratiu, d'acord amb els articles 9.2 i 9.3 de la Llei.

2.2.4. Procedència dels habitatges per als real·lotjaments

En els casos de resolució positiva de real·lotjament determinada per les mesures d'emergències, el real·lotjament es produirà en diferents tipus d'habitatges, amb el següent ordre de prioritats:

a). Parc d'habitatge públic, dins el qual hi ha el parc construït pels municipis, el parc propietat de la Generalitat, el parc públic obtingut a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret-Llei 1/2015, i el parc cedit per les entitats financeres a l'administració pública per la via dels convenis de col·laboració o expedients sancionadors.

b). En cas d'insuficiència del parc públic, s'utilitzaran habitatges buits cedits obligatòriament per a lloguer social d'acord amb l'article 7 de la Llei 24/2015, que preveu la cessió obligatòria durant 3 anys d'habitatges que hagin estat buits durant més de 2 anys i siguin propietat d'entitats financeres o subjectes passius de l'impost sobre els habitatges buits regulat per la Llei 14/2015.

S'acompanya l'esquema procedimental de com cal tramitar aquests expedients.

Aquesta mesura d'intervenció **serà executada en primer terme pels ajuntaments**, d'acord amb l'aplicació del principi de subsidiarietat de la Llei 18/2007 esmentat en la Disposició Final Primera de la Llei 24/2015. La Generalitat col·laborarà remetent informació del registre d'habitatges buits per la identificació dels mateixos i aportant les certificacions que siguin necessàries relatives a l'impost sobre els Habitatges buits.

c). Altres habitatges del parc privat, a través de noves fórmules, acordades entre Generalitat i ajuntaments, per a incrementar la disponibilitat d'habitatges de lloguer social provinents del mercat secundari ordinari, línia d'actuació que



s'activarà en cas que no es pugui atendre el reallotjament mitjançant habitatges del parc públic o habitatges buits cedits obligatòriament.

Aquestes fórmules es desenvoluparan en els tres mesos posteriors a l'entrada en vigor de la Llei 24/2015, d'acord amb l'establert a la Disposició Transitòria tercera.

Barcelona, 24 de setembre de 2015

Annex

Nota relativa a la tramitació del procediment de declaració de cessió obligatòria d'habitatges, prevista a l'article 7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

D'acord amb el l'apartat 3 de l'article 7 de la Llei 24/2015, aquesta declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu. Per tant, cal remetre's a la normativa reguladora del procediment administratiu, que a Catalunya és la següent:

- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (Títol III).

-La Llei 30/92, de 26 de novembre, de regim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (Títol VI). Norma bàsica estatal.

D'acord amb el que estableixen aquests dos preceptes, el procediment a seguir per a la declaració de cessió obligatòria d'habitatge, hauria de seguir els tràmits següents:

a) Iniciació

D'ofici, mitjançant la corresponent resolució d'incoació, dictada per l'òrgan competent. En aquesta resolució també s'haurà de designar l'instructor del procediment, i el secretari, en el seu cas. Aquesta resolució s'ha de notificar a tots els interessats.

Abans de la iniciació de l'expedient es pot obrir un període d'informació prèvia. En aquest període l'instructor farà les tasques necessàries per determinar les circumstàncies que han de servir per dictar la resolució.

b) Audiència

Un cop instruït el procediment, i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, l'instructor ha de notificar als interessats el tràmit d'audiència i vista de l'expedient, atorgant-los un termini de 10 a 15 dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents que s'estimin pertinents.

c) Proposta de resolució i resolució

Un cop practicat el tràmit d'audiència, l'últim tràmit que ha de realitzar l'instructor és el d'emetre la corresponent proposta de resolució (que NO es notifica als interessats), que traslladarà a l'òrgan competent per resoldre.

L'òrgan competent ha de dictar la resolució, que és l'acte que posa fi al procediment. La resolució ha de ser motivada, d'acord amb l'article 54.1.b) de la Llei 30/92, i s'haurà de notificar als interessats.

Barcelona, setembre de 2015