

# QUADERNS DEL CONSELL

## DE L'HABITATGE SOCIAL

GRUP DE TREBALL EXCLUSIÓ SOCIAL  
Infrahabitatge; sobreocupació i assetjament immobiliari  
Abril 2009

---

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

## Agraïments

*Carme Trilla (Secretaria d'Habitatge)*  
*M<sup>a</sup> José Messeguer (Secretaria d'Habitatge)*  
*Joan Batlle (ADIGSA)*  
*Josep M<sup>a</sup> de Torres (Gerent IMU i Consorci de l'Habitatge)*  
*Josep Molina (Vice-president del CHSB i Pltf. pel Dret a l'Habitatge Digne)*  
*Gerard Capó (Institut Municipal Urbanisme)*  
*Marc Faustino (Consell de la Joventut de Barcelona)*  
*Pilar García Almirall (Consell Social de la UPC)*  
*Laia Forné (Consell Municipal de dones)*  
*Esteve Aymà (Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics)*  
*Anna Vives (Fundació Caixa Catalunya)*  
*Juli Ponce (Expert, UB)*  
*Merçè Tatjer (Experta, UB)*  
*Lluís Fajarí (Secretari Tècnic del Consell d'Habitatge Social)*

### Col·lecció

Quaderns del Consell de l'Habitatge Social

### Textos

Grup de Treball d'Exclusió Social

Consell de l'Habitatge Social de Barcelona

Col·laboració: Guillem Fernández. ProHabitatge

© Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Consell de l'Habitatge Social

Setembre 2008

Reservats tots els drets d'edició

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****PRESENTACIÓ**

El 6 de març de 2008 es va realitzar la primera reunió del Grup d'Exclusió Social del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona. D'acord amb els temes d'interès proposats pels membres del CHSB i definits en sessió plenària, el grup va decidir treballar sobre les problemàtiques d'infrahabitatge, sobreocupació i assetjament immobiliari. El Grup de Treball està format per 15 persones vinculades directament a les problemàtiques objectes d'estudi. Entitats socials, universitats, administració i professionals del sector formen part del grup a qui s'agraeix públicament la seva col·laboració desinteressada.

Aquest document és el resultat de les 5 reunions de treball realitzades durant els mesos de març i maig de 2008 on s'han tocat temes com la rehabilitació, les execucions subsidiàries, les declaracions de ruïna, l'empadronament, l'habitabilitat, la funció social de l'habitatge, el deure de conservació, el dret a real·lotjament o els indicis de l'assetjament immobiliari. Des de la Secretaria Tècnica del CHSB s'han enviat diferents documents per dinamitzar el debat i amb l'objectiu de veure les diferències i les interrelacions que existeixen entre aquestes problemàtiques residencials.

Un dels objectius del Grup de Treball és la realització d'aportacions i del seguiment del procés d'aplicació del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008 - 2016. Alhora cal dir que durant els mateixos mesos que es van realitzar les sessions de treball, va entrar en vigor la Llei d'Habitatge i per tant es va iniciar el seu desplegament el que va donar cert dinamisme al Grup de Treball.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

## INDEX

1. CONCEPTES I REFLEXIONS SOBRE LES PROBLEMÀTIQUES.....	5
1.1 INFRAHABITATGE	
1.2 SOBREOCUPACIÓ	
1.3 ASSETJAMENT IMMOBILIARI	
2. INSTRUMENTS NORMATIUS I MARC LEGAL .....	20
2.1 EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL I EL PLA LOCAL D'HABITATGE	
2.2 AREES DE TANTEIG I RETRACTE	
2.3 LLEI DE BARRIS 2/2004	
2.4 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL I PLA D'HABITATGE 2008-2016	
2.5 ORDRES D'EXECUCIÓ COM A INSTRUMENT PREVENTIU	
2.6 DECLARACIÓ DE RUÏNA.	
2.7 EVITAR INFRAHABITATGE. LLEI D'HABITATGE	
2.8 EVITAR SOBREOCUPACIÓ. LLEI D'HABITATGE	
2.9 EVITAR ASSETJAMENT IMMOBILIARI. LLEI D'HABITATGE	
2.10 BARRIS D'ATENCIÓ ESPECIAL i ARE'S	
2.11 ÀREES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL	
3. CONCLUSIONS.....	30
4. ANNEXES.....	32
4.1 ARTICLES LEGISLATIUS TRACTATS DURANT LES SESSIONS	
4.2 CONVENI AJUNTAMENT DE BARCELONA - FISCALIA	
4.3 GRUP INTERDEPARTAMENTAL. GENERALITAT DE CATALUNYA. ASSETJAMENT IMMOBILIARI	

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****1. CONCEPTES I REFLEXIONS SOBRE LES PROBLEMÀTIQUES****1.1 INFRAHABITATGE**

Tradicionalment l'infrahabitatge s'ha donat en habitatges antics i deteriorats tant per la seva baixa qualitat de construcció com per una degradació de l'espai on es troben i per tant existeix un alt nivell d'inadequació física i social. Tot i això la definició d'infrahabitatge que realitza la nova Llei d'Habitatge 18/2007 podria donar peu a interpretar noves situacions ja que es refereix al *"Immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge."*

En aquest sentit el grup de treball ha debatut sobre aspectes que afecten directament a les situacions d'infrahabitatge i que ahora generen diferents problemàtiques. Es poden destacar el mateix concepte d'infrahabitatge, l'habitabilitat, el dret a real·lotjament i la problemàtica dels locals convertits o usats en forma d'habitatge.

**1.1.1 Concepte d'Infrahabitatge***DEBAT*

Existien dos posicionaments diferenciats sobre el concepte d'infrahabitatge:

- Concepte Estàtic. Infrahabitatge no és un habitatge i segons la definició de la Llei d'Habitatge no ho podrà ser mai.
- Concepte Dinàmic. Un infrahabitatge pot acabar transformant-se en habitatge

*CONCLUSIÓ*

Finalment es conclou que el concepte d'infrahabitatge és un concepte estàtic i no dinàmic. Tot i això, en alguns casos molt concrets com són les rehabilitacions integrals es pot aconseguir la cèdula d'habitabilitat ja que s'assimila a l'obra nova. En els casos on no es compleixi i no es pugui complir mai la normativa

*La Llei defineix  
Infrahabitatge  
com: Immoble que,  
tot i que no té  
cèdula  
d'habitabilitat ni  
compleix les  
condicions per a  
obtenir-la, es  
destina a  
habitatge*

*El concepte  
d'infrahabitatge  
és un concepte  
estàtic i no  
dinàmic*

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

(i per tant esdevinguin infrahabitatge), s'hauran de real·lotjar les persones que hi visquin. Els casos que si que podran complir normativa d'habitabilitat seran sobretot on s'hi apliquin Rehabilitacions Integrals.

*És molt important  
determinar quant  
infrahabitatge hi  
ha a la Ciutat  
de Barcelona*

### PROPOSTES

- Realitzar inspeccions per veure quins habitatges compleixen la normativa d'habitabilitat i quins no. És molt important determinar quant infrahabitatge hi ha a la Ciutat de Barcelona realitzant actuació barri per barri, districte per districte.
- Crear programes de detecció i d'inspecció d'infrahabitatges. Declarar zones de conservació i rehabilitació
- Crear un registre d'infrahabitatges que permeti evitar la seva comercialització

### 1.1.2 Xarxes històriques

#### DEBAT

Existien dos posicionaments prou diferenciats en referència a l'impacte de les rehabilitacions integrals sobre les xarxes històriques:

- Una gran part de les condicions d'habitabilitat dels cascs antics avui poden ser infrahabitatge el que obligaria a realitzar rehabilitacions integrals.
- Existeix el perill de destruir les trames urbanes i afectar el patrimoni arquitectònic de la ciutat s'abusa de les rehabilitacions integrals. El fet de potenciar les rehabilitacions integrals suposa que s'enderroquin els interiors dels edificis i es mantinguin només les façanes

*Una gran part de  
les condicions  
d'habitabilitat  
dels cascs antics  
avui poden ser  
infrahabitatge*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona***CONCLUSIÓ*

No s'hauria de demanar la mateixa habitabilitat a tot Barcelona. En aquest sentit hem de tenir en compte els trets diferenciadors de cada zona dins la mateixa ciutat mitjançant declaracions de recintes de conjunts històrics.

*No s'hauria de  
demanar la  
mateixa  
habitabilitat  
a tot Barcelona*

*PROPOSTES*

- Trobar solucions intermitges. Els Plans de Conservació i Rehabilitació haurien de definir les condicions d'habitabilitat específiques d'aquestes zones particulars.

**1.1.3 Habitabilitat***DEBAT*

En referència a l'Avantprojecte de Decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat existeix un consens entre els membres del Grup de Treball sobre la necessitat d'establir que l'habitabilitat del que ahir era habitable no variï.

*CONCLUSIÓ*

Es poden modernitzar les condicions d'habitabilitat en el nou Decret, però variar o restringir més les situacions del "passat", faria inviable la normativa. Amb posterioritat a aquest debat s'ha exposat a debat públic l'avantprojecte on es recull explícitament *"seguint una sistemàtica similar a la del decret que es deroga, a fi de facilitar el més possible la seva assimilació per part dels operadors que l'han d'aplicar"*. De fet el primer Capítol es centra en la definició de les condicions d'habitabilitat dels habitatges, distingint els nivells d'exigència segons que siguin de nova construcció o preexistents i per altra part regula la cèdula d'habitabilitat, com a instrument mitjançant el qual s'efectua la comprovació del compliment d'aquests requisits.

*Variar o restringir  
més les situacions  
del "passat",  
faria inviable la  
normativa*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona***PROPOSTES*

- Crear un registre per aquells habitatges que no poden aconseguir la cèdula d'habitabilitat
- Per a realitzar el informes corresponents per obtenir la cèdula d'habitabilitat s'haurien d'incloure fotografies d'aquests espais per aconseguir que aquests siguin el mes detallats possibles i evitar frau per part d'alguns professionals privats. Per aquest motiu alguns membres del Grup s'han ofert a proposar models d'informes a la Generalitat.

*Una proposta és  
crear un registre  
per aquells  
habitatges que no  
poden aconseguir  
la cèdula*

**1.1.4 Locals transformats en habitatges***DEBAT*

Els posicionaments en aquesta temàtica es basaven en:

- Són noves formes d'infrahabitatge que no es donen només en lloguer. Hi ha casos en propietat com ha passat al barri de Gràcia.
- Quan es donen aquestes situacions no parlem d'infrahabitatge sinó d'un altre tipus situació arran d'un delicte d'estafa o d'altres infraccions.

*CONCLUSIÓ*

Es conclou que l'activitat de comprar locals per transformar-los en estudis i vendre'ls com habitatges és un procediment amb diferents etapes que poden estar subjecte a la legalitat o ser il·lícites. La llei s'ha d'aplicar amb rigorositat en els casos quan un local (o estudi) que no són habitatges (no tenen cèdula d'habitabilitat) i es fan servir com habitatges. Una altra cosa és determinar qui ha comès aquest delicte i qui ha estat la víctima i això depèn de cada cas. Hi haurà situacions on la persona que compra serà la víctima i d'altres la que realitza una acció irregular, però un infrahabitatge no es pot comercialitzar. Tot i això, es reconeix que en algunes circumstàncies la línia entre legalitat i il·legalitat és molt prima i existeixen molts factors a

*La llei s'ha  
d'aplicar amb  
rigorositat en els  
casos quan un local  
(o estudi) que no  
és habitatge, es fa  
servir com a tal*



## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

petita escala que depenen de decisions individuals que fa molt difícil la detecció per part de l'Ajuntament.

### PROPOSTES

- El Pla General d'Ordenació ha de determinar que si hi ha un espai catalogat com a residencial i és infrahabitatge, no és pot considerar com habitatge. Per tant no s'ha de poder vendre després com a local de negoci. Només es poden posar els usos admesos per la normativa, com ja es fa en altres municipis catalans.
- Elaborar protocols específics per aquests casos

### 1.1.5 Dret a reallotjament

#### DEBAT

En el debat sobre el reallotjament de les persones afectades es van tractar temàtiques molt delicades com per exemple si és just o no determinades condicions que s'ofereixen als afectats com per exemple canviar de règim de tinença (de propietat a lloguer), canviar de zona (del mateix barri a un altre), de tipus d'habitatge (l'habitatge lliure cap a l'habitatge protegit)...

#### CONCLUSIÓ

L'expropiació i reallotjament en casos d'infrahabitatge aixeca moltes reticències en la població afectada. S'han de veure i estudiar els diferents canvis que els hi pot suposar als afectats prèviament a l'actuació.

#### PROPOSTES

- El procediment d'actuació en casos d'infrahabitatge s'hauria de basar en primer lloc en realitzar una inspecció a fons, barri per barri. En segon lloc declarar zones d'infrahabitatge i preservar el dret a reallotjament, ponderant per equilibrar amb les zones peculiars i històriques.

*Un infrahabitatge  
no s'ha de poder  
vendre després  
com a local de  
negoci*

*El procediment  
d'actuació en  
casos  
d'infrahabitatge  
s'hauria de basar  
en primer lloc en  
realitzar una  
inspecció a fons,  
barri per barri*

---

**Consorti de l'Habitatge de Barcelona**

- Per a fer front a aquestes situacions es considera interessant valorar per a alguns casos de caràcter transitori i temporal, la utilització de la figura d'Allotjament reconeguda arran de l'article 23 del Real Decreto d'11 de gener de 2008 i la figura d'Allotjament Protegit reconeguda en l'Avantprojecte de Decret de Preu Concertat.

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****1.2 SOBRECUPACIÓ**

La sobreocupació és un fenomen complex que forma part de la realitat de molts municipis catalans. Les característiques de la sobreocupació actual són diferents als tipus dels anys 60 o 70. En aquest sentit el concepte d'habitatge sobreocupat definit per la Llei d'Habitatge 18/2007 també genera un nou marc i el defineix com: *L'habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. S'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.*

Amb aquest concepte s'han detectat que els habitatges sobreocupats poden tenir diferent origen:

- Propietari que no viu a l'habitatge i lloga habitacions sense contractes de sotsarrendament
- Propietari que viu a l'habitatge i lloga habitacions o llits sense cap títol
- Llogater que no viu a l'habitatge i relloga habitacions sense contractes de sotsarrendament
- Llogater que viu a l'habitatge i relloga habitacions sense cap títol
- Famílies extenses llogateres o diferents famílies compartint un mateix habitatge

Totes aquestes situacions tenen una relació directa amb l'estat del padró a la ciutat de Barcelona. L'explotació dels sistemes informàtics permet detectar l'existència de sobreempadronament, doncs el procediment creua la base de dades del padró relacionada amb les dimensions dels habitatges que figuren a la base de dades del cadastre, aplicant-hi els criteris d'ocupació màxima recomanada, establerts a l'article 7.2 del decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

*S'entén com Habitatge sobreocupat aquell en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat*

*Totes aquestes situacions tenen una relació directa amb l'estat del padró a la ciutat de Barcelona*

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

L'exploració dels habitatges amb més de 15 persones empadronades i sobreempadronats segons els m<sup>2</sup> de l'habitatge que es va realitzar a finals d'abril de 2008 dona les següents dades:

Habitatges amb més de 15 habitants empadronats / districte	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	TOTAL
<b>Sí estan sobreocupades</b>	48	9	19	1	1	2	6	21	15	37	<b>159</b>

Aquests 159 habitatges tenen un total de 3.156 persones empadronades.

Malgrat que aquestes dades poden ser-ne un índex de sobreocupació, la detecció d'un habitatge realment sobreocupat només és possible amb la inspecció física de l'habitatge. Per aquest motiu, actualment s'està analitzant si el procediment establert de detecció de sobreempadronament és una font fiable per a la detecció de casos de sobreocupació real, procedint a la inspecció dels habitatges per tal de confirmar si les dades de l'exploració mostren la realitat del nombre de residents a l'habitatge.

La font més fiable d'una sobreocupació real segueix sent la comunicació de la comunitat de veïns, que són l'entorn més immediat de l'habitatge i que percep més ràpidament les conseqüències de tenir a l'immoble un habitatge sobreocupat.

### 1.2.1 Procés d'actuació

El procés que es segueix quan es detecta un habitatge amb sobreempadronament es centra en dues vies:

- Enviament de carta als residents per tal que confirmen que viuen en aquest domicili, amb l'obligació de comparèixer personalment per confirmar-ho.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Comunicació al districte de les adreces amb sobreempadronament per tal que procedeixin a la inspecció dels habitatges.

La intervenció administrativa sobre els habitatges sobreocupats ha estat basada sobre el concepte de pensió o hostal sense llicència municipal d'activitat, doncs el concepte d'habitatge sobreocupat ha estat definit a la recent Llei del Dret a l'Habitatge i, aquesta, deixa en mans del futur Decret d'Habitabilitat la concreció dels límits màxims d'ocupació.

Actualment l'Avantprojecte de Decret sobre les condicions d'habitabilitat en el seu article 6 defineix un estàndard mínim de superfície per persona en els habitatges segons el qual correspongui a cada ocupant la superfície mínima que resulta de l'aplicació dels paràmetres següents:

S	NPP
20	2
30	3
40	4
48	5
56	6
64	7
72	8
80	9
8+8n	N

**S= Superfície útil mínima en m<sup>2</sup> NPP= Nombre de persones del programa**

Aquest estàndard mínim de superfície per persona, posat en relació amb la superfície útil de cada habitatge, determina el seu límit màxim d'ocupació, i l'incompliment tindrà els efectes que se'n deriven de la Llei pel Dret a l'Habitatge.

Altres aspectes a tenir en compte és que en molts casos la problemàtica de la sobreocupació s'agreuja per problemes documentals i residència dels inquilins. En aquest sentit s'han d'estudiar els Protocols d'Intervenció que es puguin derivar del desplegament dels Reglaments de la Llei pel Dret a l'Habitatge.

*En molts casos la problemàtica de la sobreocupació s'agreuja per problemes documentals i residència dels inquilins*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****1.2.2 Recomanacions del Síndic de Greuges**

Alhora es consideren que les recomanacions del Síndic de Greuges en quan a sobreocupació són molt importants:

*S'han de tenir  
en compte les  
recomanacions  
del Síndic de  
Greuges*

- Necessitat d'unificar els criteris emprats pels ajuntaments en la gestió de l'empadronament
- Recordatori del deure legal de complir la normativa vigent quant a la naturalesa i les funcions actuals del padró municipal. El padró és un registre administratiu que ha d'incloure totes les persones que resideixen habitualment al municipi. Davant d'això, Es recorda als responsables municipals la necessitat de complir la normativa vigent i evitar pràctiques que impedeixin que el padró reflecteixi la realitat del cens de persones que viuen al municipi, com ara l'ús del padró com a instrument per tractar la sobreocupació d'habitatges.
- Major coordinació del padró amb altres serveis municipals, especialment amb els serveis socials i els d'inspecció municipal. Es recomana una major coordinació entre el padró municipal altres serveis com afers socials o inspecció municipal.
- Màxima garantia del coneixement per part dels estrangers de les baixes padronals acordades d'ofici. Es recomana que es doni audiència a l'interessat prèviament a la baixa. En tot cas els municipis han de donar el màxim de garanties possibles per tal que els estrangers siguin coneixedors que es durà a terme la baixa del padró.
- Major control per part dels responsables del padró de l'accés de la policia a les dades del padró municipal. Es recomana als ajuntaments que procedeixin a un seguiment puntual i exhaustiu del nombre d'accessos policials i del tipus de dades consultades.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

### 1.3 ASSETJAMENT IMMOBILIARI

L'assetjament no és un fet puntual sinó un procés llarg que en molts casos comença quan un propietari (o empresa) compra (o té) un edifici en mal estat on hi viu gent. Segons la Llei d'Habitatge 18/2007 s'entén l'assetjament immobiliari *"com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari"*.

L'assetjament immobiliari és quantitativament marginal, però qualitativament molt important. La principal aportació de la Llei en aquest punt és realment citar que *"La negativa injustificada dels propietaris a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari"*. Tot i això un punt clau seria determinar quins són aquests *"indicis"* ja que el concepte d'assetjament immobiliari contempla *"tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar"* i *"crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social"*.

Segons els membres del Grup de Treball el *ús pacífic del bé*, és el factor clau ja que la falta de conservació d'un habitatge pertorba l'ús pacífic d'aquest, tot i que caldria complementar-ho amb la càrrega de la prova. Si tota la comunitat interposa denúncies sobre l'estat de l'edifici i el seu manteniment es comencen a determinar els indicis d'assetjament. Alhora si el propietari es nega a fer un TEDI i a rebre els ajuts a la rehabilitació o d'altres línies de finançament es podria considerar un altre indicatiu. La cèdula d'habitabilitat i la inspecció obligatòria de cada 15 anys són també elements importants tot i que s'haurien de tenir en compte també aspectes d'higiene i salubritat que la cèdula no inclou, ja que només recull la configuració de l'habitatge. Cal tenir en compte que donat que els contractes d'arrendament poden incorporar

*L'assetjament  
immobiliari és  
quantitativament  
marginal, però  
qualitativament  
molt important*

*L'ús pacífic del bé,  
és el factor clau ja  
que la falta de  
conservació d'un  
habitatge pertorba  
l'ús pacífic  
d'aquest*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

un programa de visites a l'habitatge arran de la nova Llei d'Habitatge, el propietari no podrà al·legar que ho desconeixia.

En aquest sentit també cal tenir en compte els *indicis* d'assetjament immobiliari contemplats a l'Informe del Relator de Nacions Unides i que són:

- Incompliment del manteniment i conservació de l'habitatge per a que l'edifici sigui declarat inhabitable o no viable econòmicament i donar això lloc a resolucions dels contractes de lloguer.
- La negativa a acceptar el pagament del lloguer per poder posteriorment al·legar falta de pagament o canvi d'administrador o compte bancari per a que el lloguer no es faci efectiu
- Canvis freqüents al Registre de la Propietat sense informar als arrendataris
- Substitució dels panys sense previ avís; tall dels subministres de llum, aigua o desperfectes causats a les instal·lacions.
- Amenaces verbals per part dels propietaris i contractació de persones per intimidar als inquilins.

El perfil dels afectats són persones subjectes a contractes d'arrendament de renda antiga; persones grans; propietaris d'habitatges en propietat horitzontal situats en edificis on una empresa immobiliària disposa d'una proporció elevada; arrendataris d'habitatges susceptibles d'un canvi d'ús o especulatiu.

En aquest sentit tant l'Ajuntament de Barcelona com la Generalitat de Catalunya estan treballant amb protocols per lluitar contra l'assetjament immobiliari.

*Cal tenir en compte els indicis d'assetjament immobiliari contemplats a l'Informe del Relator de Nacions Unides*

*En aquest sentit tant l'Ajuntament de Barcelona com la Generalitat de Catalunya estan treballant amb protocols per lluitar contra l'assetjament immobiliari*



## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

### 1.3.1 Protocol per part de la Generalitat de Catalunya

El Protocol d'Assetjament Immobiliari amb el que està treballant la Generalitat de Catalunya contempla un Òrgan de Coordinació Interdepartamental integrat per un alt càrrec de cadascun dels Departaments interessats. Aquests són el Departament de Presidència, Interior, Governació, Justícia Acció Social i Medi Ambient i Habitatge. En aquest últim li correspon la presidència i la direcció de l'òrgan de Coordinació de la lluita contra l'assetjament immobiliari.

*La Generalitat de Catalunya contempla un Òrgan de Coordinació Interdepartamental front l'assetjament immobiliari*

El Grup de Treball considera que la concreció del circuit informatiu és essencial en aquests casos. En aquest sentit ha d'existir un circuit d'informació molt transparent i accessible.

### 1.3.2 Protocol per part de l'Ajuntament de Barcelona

S'està realitzant una Prova Pilot al Districte de Ciutat Vella on hi ha dues línies de treball. En primer lloc, s'està treballant amb un conveni amb la Fiscalia amb voluntat de treballar tots els casos d'assetjament immobiliari en procés penal.

Fiscalia assumirà un fiscal especialitzat en matèria d'habitatge per a la ciutat de Barcelona i es crearà una comissió per analitzar els diferents casos. Es protocolitzarà tota aquesta informació i es dotarà a l'Ajuntament de la possibilitat d'instruir totes les proves que el fiscal demani mitjançant la Xarxa d'Oficines d'Habitatge. A la Comissió de Seguiment no arribaran els casos que no siguin mobbing i només s'agafaran els que tinguin via penal.

Ahora existirà un intercanvi d'informació entre Ajuntament i Fiscalia. Des de l'Oficina d'Habitatge de Ciutat Vella es coordinarà i es farà la interlocució amb els diferents departaments. A inicis del 2009 es vol que aquesta funció la realitzin totes les Oficines d'Habitatge. En aquest sentit les oficines assumeixen totes les competències en assetjament immobiliari. El cas de Ciutat Vella està vestint tota l'experiència perquè el 33% dels casos fins al 2007 a la Ciutat de Barcelona s'han donat en aquest districte.

*Les oficines d'habitatge assumeixen totes les competències en assetjament immobiliari*

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

La segona línia que s'està treballant és que de l'anàlisi dels casos existeix un percentatge molt elevat on l'ajuntament inicia les ordres d'execució d'obres i els propietaris inicien paral·lelament tràmits per obtenir llicències d'obres i això fa que els processos s'allarguin molt en el temps. Basant-se amb l'article 253 sobre Procediment i contingut de les ordres d'execució recollit al Decret 305/2006 si l'ordre d'execució és detallada pot substituir, en determinades situacions, la llicència d'obres. En aquest sentit la intenció és que les ordres d'execució puguin convalidar les llicències i alhora que el propietari executi les obres, perquè l'execució subsidiària encara està poc desenvolupada. Per tant el que es vol és escurçar els terminis i enllargar-ho amb el procediment sancionador. Els expedients oberts que es van derivar des de l'OMIC actualment són uns 17.

Per altra banda, el Grup de Treball proposa que en els casos de lloguers de pròrroga forçosa existeixen mesures del Pacte Nacional on les finques es poden passar a condicions d'habitatge social i gaudir de les mesures del Pla d'Habitatge que fins ara es definien al Capítol 8 del Decret 244. En aquest sentit seria bo trobar convenis de col·laboració o acords amb propietaris per passar finques antigues com a promocions d'habitatge social i articular mesures econòmiques d'ajuts per a fer-ho realitat.

*Seria bo trobar  
acords amb  
propietaris per  
passar finques  
antigues com a  
promocions  
d'habitatge social*

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Dades sobre assetjament immobiliari: memòria OMIC

ASSETJAMENT IMMOBILIARI	2004	2005	2006	2007	TOTALS/DISTRICTE
01. CIUTAT VELLA	50	34	37	51	172
02. EIXAMPLE	18	16	16	34	84
03. SANTS -MONTJUIC	13	1	6	20	40
04. LES CORTS	4	2	1	14	21
05. SARRIÀ -SANT GERV.	8	7	7	9	31
06. GRÀCIA	10	7	15	23	55
07. HORTA -GUINARDÓ	4	2	4	11	21
08. NOU BARRIS	3	0	5	9	17
09. SANT ANDREU	4	2	1	8	15
10. SANT MARTI	12	5	9	19	45
Altres fora Barcelona	4	0	0	4	8
<b>TOTALS</b>	<b>130</b>	<b>76</b>	<b>101</b>	<b>202</b>	<b>509</b>
<b>(font: OMIC)</b>					
No es consideren assetjament	285	60	73	21	439

RESULTATS ASSETJAMENT	2004	2005	2006	2007	TOTALS
Trasllats a fiscalia	0	0	2	7	9
Informació	44	65	21	72	202
No ha estat possible arribar a una solució	4	4	1	11	20
Derivat a un altre servei	0	10	4	5	19
Solucionat	17	5	2	23	47
Reclamant ha desaparegut	26	20	26	10	82
PROBLEMÀTIQUES MÉS HABITUALS	2004	2005	2006	2007	TOTALS
Manca manteniment finca	63	40	42	47	192
Negativa a cobrar renda	36	8	15	30	89
Assetjament	38	9	19	28	94
Problemes subministraments	13	1	4	8	26
Problemes higiene	23	20	19	9	71
Altres	103	41	32	50	226
Desnonament				14	14
Increment de renda excessiu				16	16
Venda de finca				6	6
Amenaces				12	12

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****2. INSTRUMENTS NORMATIUS I LEGALS**

La intenció d'aquest apartat és conèixer els mecanismes i els instruments jurídics per a que l'administració pugui avançar en la seva resolució contrastant-los amb situacions reals.

**2.1 EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL i EL PLA LOCAL D'HABITATGE. LLEI D'HABITATGE 18/2007**

La Llei d'Habitatge 18/2007 estableix els instruments de planificació i de programació d'habitatge. Entre aquests hi ha el Pla Territorial Sectorial i el Pla Local d'Habitatge.

El primer definit a l'article 12 recull en el seu apartat G l'anàlisi de les dades sobre l'estat del parc edificat i de les necessitats de manteniment, millorament o substitució, amb una atenció especial per les situacions i els processos d'infrahabitatge.

El Pla Local d'Habitatge definit a l'article 14 recull en el seu apartat D l'anàlisi del parc d'habitatges, la diagnosi de les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmala dels habitatges, i la diagnosi dels edificis d'habitatges i dels habitatges que no compleixen les condicions de qualitat que estableix aquesta llei.

Ahora en els objectius i programes han de reconèixer la definició de possibles àrees de conservació i rehabilitació i possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte.

**2.2 AREES DE TANTEIG I RETRACTE. LLEI D'HABITATGE 18/2007**

Per facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis es poden delimitar àrees en que es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'administració pública sobre edificis o habitatges concrets. A l'apartat 6 de l'article 15 de la llei d'Habitatge es diu que *"en les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment"*

*Per facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis es poden delimitar àrees en que es puguin exercir els drets de tanteig i retracte*

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Tot i això, es creu molt important definir més específicament la relació entre l'article 152 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 que determina que és el Conseller de Política Territorial *"qui pot definir operacions concretes, en matèria de sòl i d'habitatge"* i l'article 15 de la Llei d'Habitatge que determina el qui declara les Àrees de tanteig i retracte.

Cal tenir en compte que si es volen utilitzar les Àrees de tanteig i retracte els ajuntaments necessitaran d'un pressupost determinat, tot i que també es contempla el paper de les entitats sense ànim de lucre.

### 2.3 LLEI DE BARRIS 2/2004

La Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial vol la millora de les condicions de vida de tots els ciutadans, especialment d'aquells que resideixen en els entorns urbans més fràgils i que aguditzen la fractura social. Mitjançant aquesta Llei es va crear un fons financer a disposició dels ajuntaments que presentin projectes de rehabilitació integral de barris, àrees urbanes i viles en general.

La Llei estableix que poden rebre finançament del Fons aquells municipis que presentin plans de millora per a barris o àrees, que es trobin, s'hagin trobat o puguin trobar-se en processos de degradació urbanístics, amb pèrdua o envelliment de població i amb problemes econòmics o socials greus, com ara elevades taxes d'atur. Així, es valora que els projectes incloguin actuacions de millora de l'espai públic, rehabilitació dels elements col·lectius dels edificis, provisió d'equipaments, foment de l'eficiència energètica, supressió de barreres arquitectòniques o programes de millora econòmica.

A Barcelona els Barris d'Atenció Especial (veure punt 2.10) són els que es troben emmarcats en la Llei de Barris.

*Mitjançant  
aquesta Llei es va  
crear un fons  
financer a  
disposició dels  
ajuntaments que  
presentin  
projectes de  
rehabilitació  
integral de barris*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****2.4 PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL i PLA D'HABITATGE 2008-2016**

A finals de l'any 2007 l'Ajuntament de Barcelona va presentar una Mesura de Govern de compromisos pel Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016. La mesura de govern proposa l'elaboració del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016, a partir de la revisió i actualització dels objectius de Pla d'Habitatge 2004-2010, de la seva adaptació als compromisos del Pacte Nacional per a l'Habitatge i de la Llei del Dret a l'Habitatge i dels acords programàtics que s'estableixin al llarg de l'elaboració del Programa d'Actuació Municipal. En aquest sentit el tercer objectiu del Pla d'Habitatge 2008-2016 és optimitzar el parc construït i les seves condicions d'estat i d'ús. Aquest objectiu fa referència:

*A finals de l'any 2007 l'Ajuntament de Barcelona va presentar una Mesura de Govern de compromisos pel Pla d'Habitatge*

- Control de l'estat de l'edificació i el reforç de la rehabilitació
- Continuar amb la remodelació de barris, i les actuacions en àrees delimitades
- Unificar, en el marc del Consorci, tots els ajuts a la rehabilitació
- Unificar la gestió establint la finestreta única
- Actuacions específiques per la col·locació d'ascensors
- Revisar els instruments jurídics i normatius per a facilitar la rehabilitació
- Aplicar els criteris de sostenibilitat en els programes de rehabilitació.

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****2.5 ORDRES D'EXECUCIÓ COM A INSTRUMENT PREVENTIU**  
**LLEI HABITATGE 18/2007 i LLEI URBANISME 1/2005**

Les ordres d'execució són l'instrument per a que l'administració jugui un paper actiu en el deure d'ús, conservació i rehabilitació. Com diu el punt tres de l'article 189 de la Llei d'Urbanisme, els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges. En aquest sentit i referint-nos al punt quatre i cinc del mateix article l'incompliment injustificat de les ordres d'execució habilita l'administració per a que en el termini màxim d'un mes adopti les següents mesures:

*Les ordres  
d'execució són  
l'instrument per a  
que  
l'administració  
jugui un paper  
actiu en el deure  
d'ús, conservació i  
rehabilitació*

- *Execució subsidiària*  
Front l'execució voluntàriament incomplerta pel destinatari de la resolució, un altre subjecte diferent procedeix a efectuar la prestació corresponent, caracteritzades per ser activitats materials i fungibles.
- *Multes coercitives*  
Aquestes multes per l'incompliment dels terminis fixats van de 300 a 3.000 euros i es poden aplicar en els supòsits d'incompliment d'una ordre d'execució urbanística, l'incompliment d'ordres de suspensió d'actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i d'edificació o l'incompliment de qualsevol mesura cautelar acordada en matèria de protecció de la legalitat urbanística.
- *Registre Municipal de Solars sense Edificar*  
La inscripció en aquest registre implica la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa o d'expropiació. Si està al llarg de dos anys els efectes són que l'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici per edificar-lo, pot sotmetre la finca a alienació forçosa mitjançant subhasta o a instància d'entitats urbanístiques especials.

En el cas de la Llei d'Habitatge sembla que prèviament ha d'existir un conveni de rehabilitació. L'article 38 de la Llei d'Habitatge sobre Ordres d'execució es troba en línia amb l'article 189 de la Llei d'Urbanisme.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Tot i això sembla que l'article 39.7 de la Llei d'Habitatge especifica que l'incompliment del Conveni de rehabilitació és el que dona lloc a les execucions subsidiàries, les multes coercitives o la inscripció en el Registre.

Per altra banda l'article 113 de la Llei d'Habitatge fa referència a les Multes coercitives no sancionadores que poden ser un màxim de tres i en el cas d'execució d'obres es poden imposar amb periodicitat mínima d'un mes i l'import màxim ha d'ésser del 30% del cost estimat de les obres.

### 2.5.1 Dificultats d'aplicació d'aquests instruments

La figura de l'execució subsidiària inclou l'embargament de la finca i aquesta opció s'hauria de tenir en compte. Tradicionalment els ajuntaments no disposen de diners per realitzar execucions subsidiàries i es considera que l'embargament és una figura per a disposar dels diners. Tot i això sembla ser que el problema no són els diners sinó la responsabilitat civil i penal en aquests casos i en conseqüència cap tècnic vol firmar els informes tècnics. Treballar a casa d'un propietari en contra de la seva voluntat, pot provocar que aquest pugui demandar a la mínima incidència per danys morals, físics o d'altres. Per tant es necessiten instruments àgils i executius per a que l'ajuntament pugui actuar en finques que es degraden. Si el propietari esta en contra de l'actuació municipal tot serien problemes.

Totes les mesures orientades a que el propietari faci les obres necessàries seran positives, però si l'Ajuntament ha de recorre a assumir ell mateix l'administració de la finca es trobarà sempre amb grans obstacles. En aquest sentit s'haurien de desenvolupar els instruments de les multes coercitives amb imports molt més importants com en el cas d'assetjament immobiliari i alhora s'hauria de desenvolupar el Registre Municipal de Sòl sense Edificar reconegut tant a la Llei d'Habitatge com a la Llei d'Urbanisme.

El Grup considera que cal definir millor el camí per a dur a terme aquestes actuacions d'ordres d'execució i multes, per a que esdevinguin polítiques socials. Es a dir, instruments per a

*El problema no són  
els diners sinó la  
responsabilitat  
civil i penal en  
aquests casos*



## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

persuadir a propietaris de finques de realitzar males pràctiques. Si es detecten casos inicialment se li oferiran al propietari ajuts econòmics, però si no resolen s'aplicaran aquests instruments.

### 2.6 DECLARACIÓ DE RUÏNA.

#### LLEI HABITATGE 18/2007 i LLEI URBANISME 1/2005

Segons l'article 31 de la Llei d'Habitatge 18/2007 el deure de conservació i rehabilitació no es exigible al propietari/a en els supòsits que la normativa urbanística estableix en relació a la declaració de ruïna. Tot i això, el punt tres de l'article 190 del text refós de la Llei d'Urbanisme diu que la declaració de ruïna legal implica *"per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció"*, però en funció del planejament urbanístic. El en el seu article 190 defineix la declaració d'estat ruïnós sota tres supòsits:

- *Ruïna tècnica:*  
Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
- *Ruïna econòmica:*  
Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.
- *Ruïna urbanística:*  
Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor

Actualment sembla més difícil aconseguir una ruïna econòmica sense que existeixi prèviament una ruïna física perquè anteriorment el valor de l'edifici es depreciava en funció del temps multiplicat per un coeficient de conservació.

*Actualment sembla  
més difícil  
aconseguir una  
ruïna econòmica  
sense que existeixi  
prèviament una  
ruïna física*

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Ara les reparacions han de superar el 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent. Es pot dir que és tres vegades més difícil aconseguir la ruïna econòmica.

L'article 31 de la Llei d'habitatge recull aspectes importants sobre les declaracions de ruïna. El punt dos exigeix un pronunciament respecte a si la situació ha pogut derivar o no d'un incompliment previ del deure de conservació de l'edifici. En aquest sentit si és així es pot considerar una infracció molt greu reconeguda a la Llei. Alhora una vegada *"transcorreguts dos anys des del moment de la resolució administrativa de declaració de ruïna sense que s'hagi substituït o rehabilitat l'edifici, sense causa justificada, l'Administració competent el pot incloure en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, amb les conseqüències que la normativa urbanística estableix per a aquest cas."*

### 2.6.1 Respecte les persones ocupants en declaracions de ruïna

Cal tenir en compte el paràgraf cinquè de l'article 190 de la Llei d'Urbanisme on s'especifica que *si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna, l'ajuntament o l'alcalde/ssa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble.*

La Llei d'Habitatge en el seu article 34 sobre el dret general d'informació i retorn dels ocupants especifica que en edificis objectes de conservació i rehabilitació o declarats en ruïna, sempre i quan els inquilins no siguin responsables del deteriorament, aquests tenen el dret de retorn.

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****2.7 EVITAR L'INFRAHABITATGE. ARTICLE 44 DE LA LLEI HABITATGE 18/2007**

Aquest article recull les diferents actuacions per a evitar les situacions d'infrahabitatge:

- Aprovar programes d'inspecció
- Vetllar per evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.
- Delimitar i declarar àrees de conservació i rehabilitació
- Acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals
- Programes i acords de col·laboració amb els serveis d'atenció social

**2.8 EVITAR LA SOBRECUPACIÓ ARTICLE 43 DE LA LLEI HABITATGE 18/2007**

Aquest article recull les diferents actuacions per a evitar les situacions de sobreocupació d'habitatges:

- Programes d'inspecció
- Vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats
- Delimitar i declarar àrees de tanteig i retracte
- Declarar àrees de conservació i rehabilitació
- Donar audiència prèvia al propietari
- Expropiar temporalment l'usdefruit dels habitatges sobreocupats
- Els propietaris d'habitatges sobreocupats poden demanar ajuts
- Obtenir del padró d'habitants informació de les persones empadronades
- Acords col·laboració amb serveis d'atenció social i serveis de mediació

---

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Administració local, o amb el suport de la Generalitat, pot executar subsidiàriament les obres de reparació necessàries

### 2.9 EVITAR L'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

#### ARTICLE 45, 46, 47, 48 DE LA LLEI HABITATGE 18/2007

Aquests articles recullen l'acció protectora de les administracions i alhora indiquen pautes com la càrrega de la prova i la legitimació:

- Accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables
- Prohibició de conductes discriminatòries
- Exigència d'eliminar obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge
- Règim d'ajuts públics per a contribuir a finançar les despeses derivades de l'obligació d'aplicar els ajustaments raonables a què fa referència aquest article.
- Exigir a la part denunciada que aporti una justificació objectiva i raonable que provi suficientment que en la seva actuació o com a conseqüència de la seva inactivitat no s'ha infringit el dret a la igualtat.
- Persones jurídiques habilitades legalment per a defensar els drets i els interessos legítims col·lectius poden actuar en nom i en interès de les persones que els ho autoritzin en un procés determinat

### 2.10 BARRIS D'ATENCIÓ ESPECIAL

Es tracta d'un dels projectes que consten en el Programa de rehabilitació de Barcelona. Aquests projectes consisteixen en una actuació integral a escala urbanística, social i econòmica en les àrees que són objecte d'intervenció.

Els projectes els financen, al cinquanta per cent, el Fons de barri creat per la Llei 2/2004 de la Generalitat de Catalunya i els fons municipals i privats.

---

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Roquetes
- Santa Caterina i Sant Pere
- Poble Sec
- Trinitat Vella
- Torre Baró - Ciutat Meridiana
- Coll

Cal tenir en compte l'Àrea Extraordinària de Rehabilitació Integral del Carmel i entorns i el de La Bordeta.

### 2.11 ÀREES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL

Programa dirigit als propietaris i les comunitats de propietaris d'edificis i consisteix en subvencions del 40% per a la realització de determinades obres en elements comuns dels edificis. Actualment hi ha 9 àrees de rehabilitació a Barcelona:

- ARI de Ciutat Vella
- ARI de Poble Sec
- Nucli Antic de Sants
- Nucli Antic de Gràcia
- Nucli Antic d'Horta
- ARI de Prosperitat
- Nucli Antic de Sant Andreu
- Nucli Antic del Clot
- Nucli Antic de Poblenou

Per al 2008 es preveu la incorporació dels barris de Sarrià i Les Corts

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

### 3. CONCLUSIONS

Així doncs, de l'anàlisi anterior podem extreure les següents propostes, suggeriments i línies d'actuació:

- *Proximitat: apropament al ciutadà*
  - Desplegament de la Xarxa d'Oficines d'Habitatge
- *Infrahabitatge:*
  - Crear programes de detecció i inspecció d'habitatges
  - Els plans de conservació i rehabilitació haurien de definir les condicions d'habitabilitat específiques per als cascs antics.
  - Crear un registre d'infrahabitatges que permeti evitar la seva comercialització: inscripció al Registre de la Propietat
  - Declarar zones de conservació i rehabilitació
  - Definir més detalladament l'informe per obtenir la cèdula d'habitabilitat: evitar frau.
  - El Pla General d'Ordenació ha de determinar que si hi ha un espai catalogat com a residencial i és infrahabitatge, no pot ser considerat habitatge. Delimitar els usos que s'hi permeten.
  - Valorar la figura d'allotjament (RD 14/2008, d'11 de gener de 2008) i la figura d'allotjament protegit (Avantprojecte de Decret de preu concertat)
- *Sobreocupació:*
  - Impulsar la definició d'àrees de tanteig i retracte

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

- *Assetjament: Finques en mal estat*
  - Desenvolupament del Registre de solars municipals sense edificar: Venda forçosa / Expropiació forçosa
  - Millorar l'efectivitat en el compliment de les ordres de conservació de finques: articular més eficientment les mesures d'execució forçosa de les ordres municipals no ateses per la propietat: L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada / Multes coercitives
  - Expedients sancionadors: la Llei del dret a l'habitatge preveu sancions molt elevades per infraccions en matèria d'habitatge.
  - Convenis de col·laboració amb propietaris de finques no rentables econòmicament per tenir contractes de lloguer en pròrroga forçosa per tal de passar-les a promocions d'habitatge social, articulant les mesures econòmiques necessàries per fer-ho possible.
  
- *Altres propostes:*
  - PAM: pla de xoc contra la sobreocupació i l'infrahabitatge
  - Procedimentar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat
  - Llei de barris: introduir programes i estudis de camp específics per detectar prèviament aquestes problemàtiques
  - Protocol·litzar les actuacions davant aquestes situacions
  - Articular l'acolliment de les persones afectades amb els Serveis Socials, els serveis d'habitatge i les entitats socials.

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****4. ANNEXES****4.1 ANNEX: ARTICLES LEGISLATIUS TRACTATS DURANT LES SESSIONS DE TREBALL****A. LLEI PEL DRET A L'HABITATGE 18/2007**

## Article 31 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007

*Els límits del deure de conservació i rehabilitació*

- 1. El deure de conservació i rehabilitació no és exigible al propietari o propietària en els supòsits que la normativa urbanística estableix amb relació a la declaració de ruïna.*
- 2. Les declaracions de ruïna han de contenir un pronunciament respecte a si la situació ha pogut derivar o no d'un incompliment previ del deure de conservació de l'edifici.*
- 3. Si la situació de ruïna deriva d'un incompliment del deure de conservació i rehabilitació, s'ha d'incoar l'expedient sancionador corresponent, d'acord amb el que estableixen els articles 123 i 124. Una vegada transcorreguts dos anys des del moment de la resolució administrativa de declaració de ruïna sense que s'hagi substituït o rehabilitat l'edifici, sense causa justificada, l'Administració competent el pot incloure en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, amb les conseqüències que la normativa urbanística estableix per a aquest cas.*

## Article 34 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007

- 2. Amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en edificis objecte de conservació i rehabilitació o en edificis declarats en ruïna per una resolució administrativa, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.*

## Article 15 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007

*Declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte amb relació als objectius dels plans locals d'habitatge*

- 1. Els municipis, per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels dits edificis o habitatges.*
- 2. El Pla territorial sectorial d'habitatge, en funció de la importància de l'activitat immobiliària o de necessitats socials especials, pot proposar una delimitació d'àrees de*



## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

*tanteig i retracte per a les finalitats a què fa referència l'apartat 1 o pot delimitar-les directament, d'acord amb els municipis afectats.*

*3. Per a definir les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, el municipi, o el Pla territorial sectorial d'habitatge, n'ha de justificar adequadament les raons. Els plans locals d'habitatge poden contenir la definició de les dites àrees.*

*4. Els drets de tanteig i retracte poden ésser exercits per l'Administració pública sia per compte propi, sia a favor dels promotors a què fa referència l'article 51, sia a favor dels subjectes a què fa referència l'article 87.3.*

*5. L'Administració, si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi. Aquestes condicions poden consistir a exigir que una part de l'immoble es destini a habitatges amb protecció oficial o vinculats a polítiques socials, més enllà dels percentatges màxims de reserva que estableixen l'article 17 i el Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.*

*6. En les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, no es poden fer transmissions a cap títol si l'immoble que es pretén transmetre es destina a habitatge o, en el cas d'edificis sencers, a un ús principal d'habitatge i no compleix ni pot complir, amb les obres de rehabilitació pertinents, les condicions d'habitabilitat exigides legalment.*

*7. Si els ens locals afectats no actuen, el departament competent en matèria d'habitatge ha de subrogar les tasques municipals a què fa referència aquest article, sens perjudici que altres departaments i organismes de la Generalitat competents en matèria d'urbanisme i política de sòl, en funció dels plans i programes d'actuació corresponents, assumeixin també, en tot o en part, les accions empreses. Els immobles obtinguts per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge.*

*8. La delimitació de les àrees, les garanties i el procediment s'han de regir pel que estableix la legislació urbanística general, sens perjudici, si convé, de la possibilitat d'establir una única pròrroga, per un màxim de sis anys, en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte que estableixi la dita legislació, si les circumstàncies, que s'han d'acreditar en l'expedient, ho aconsellen.*

*9. Si la delimitació de l'àrea subjecta als drets de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal, no cal que constin en l'expedient la relació de les finques afectades i de llurs propietaris ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats.*

### Article 5 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007

#### *Compliment de la funció social*

*1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.*

*2. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:*

*a) Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagi garantit, si en demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

b) *L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada, en les condicions establertes per l'article 42.6.*

c) *L'habitatge estigui sobreocupat.*

d) *No es destini, si és un habitatge amb protecció oficial, a residència habitual i permanent dels propietaris.*

3. *Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.*

4. *El departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.*

**Article 44.3 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007**

3. *La declaració d'infrahabitatge s'ha d'acordar, tramitant-ne prèviament l'expedient contradictori, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de procediment administratiu. Aquesta declaració es pot inscriure en el Registre de la Propietat. Si implica una prohibició de disposar de l'habitatge en els termes de l'apartat 1, té el mateix règim legal que les que estableix l'article 26.1 de la Llei hipotecària de l'Estat i s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableixi la norma sectorial aplicable.*

**Article 39.7 de la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007**

*L'incompliment del conveni de rehabilitació dona lloc a la seva resolució i pot comportar la prohibició temporal de l'ús residencial, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar. La resolució del conveni no deixa sense efectes, en cap cas, la destinació dels habitatges amb protecció oficial previstos.*

**Article 38.3 de la Llei d'Habitatge 18/2007**

*L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents, sens perjudici del que estableixen els articles 39 i 40:*

- a) *L'execució subsidiària, amb la valoració prèvia per l'Administració del cost de les actuacions d'execució. L'import de la valoració es pot liquidar provisionalment, a reserva de la liquidació definitiva*
- b) *La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 113.*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****Article 108 de la Llei d'Habitatge 18/2007***Inspecció*

*El personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge té la condició d'agent de l'autoritat. Els fets que constaten els agents, formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. A aquests efectes, dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, aquests agents poden realitzar totes les actuacions imprescindibles per a comprovar el compliment d'aquesta llei.*

**Article 39.4 de la Llei d'Habitatge 18/2007**

*Els ajuts que comprometi l'Administració poden comportar que l'immoble o una part d'aquest es destini a habitatge amb protecció oficial. També es poden fixar mecanismes de recuperació dels ajuts per al cas en què es produeixi una transmissió onerosa de l'immoble, d'acord amb el que estableixin els plans de rehabilitació.*

**Article 45.c sobre l'Assetjament Immobiliari****Llei d'Habitatge 18/2007**

L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.

**Article 30.3 El deure de conservació i rehabilitació dels immobles****Llei d'Habitatge 18/2007**

Perquè els propietaris puguin complir el deure de conservació, els arrendataris dels habitatges els han de facilitar informació sobre l'estat de l'habitatge i la forma d'utilització i de manteniment quan els ho requereixin. Els contractes d'arrendament poden incorporar un calendari de visites del propietari o propietària per a comprovar l'estat de l'habitatge. El programa de visites s'ha d'adaptar a les necessitats de l'arrendatari o arrendatària i ha de mantenir l'equilibri entre el respecte degut a la seva intimitat i les necessitats d'informació del propietari o propietària

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****B. TEXT REFÓS LLEI D'URBANISME 1/2005**

Article 190 de la Llei d'Urbanisme 2/2002. Punt 2

*Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:*

- a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.*
- b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per a complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.*
- c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor*

Article 152 del text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005

*Definició de programes específics si manca el programa d'actuació urbanística municipal*

- 1. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot definir operacions concretes, en matèria de sòl i d'habitatge, que afectin interessos supramunicipals, si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal. Aquestes operacions s'han de promoure en un temps determinat, mitjançant programes específics, que s'han de formalitzar en convenis amb els ajuntaments corresponents.*
- 2. La inobservança dels programes específics a què es refereix l'apartat 1, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs, possibilita que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, mitjançant l'Institut Català del Sòl, s'hi pugui subrogar.*

Article 189 del text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005. Punt 3 i 4

- 3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a què es refereix l'apartat número 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.*
- 4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:*
  - a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.*
  - b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 217.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.*

Article 189 del text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005. Punt 5

- 5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, als efectes del que estableixen l'article 171 i els articles concordants.*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****C. ALTRES**

Article 62. Nul·litat de ple dret. Llei de Règim Jurídic 30/1992

*1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:*

- *Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- *Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- *Los que tengan un contenido imposible.*
- *Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- *Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- *Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- *Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición de rango legal.*

Article 23 del Real Decreto d'11 de gener de 2008

*1. Podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas o alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que sean de nueva construcción, incluso en suelos dotacionales, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes, universitarios y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.*

Article 7. Avantprojecte de decret de l'habitatge de preu concertat. Punt 1, 5 i 6

*7.1 Als efectes del finançament reconegut en el RD 14/2008, d'11 de gener, i en desplegament del que preveu el seu article 73, es regula la figura d' "Allotjament Protegit", per a aquelles construccions que es dugeu a terme sobre sòls no residencials, per donar allotjament a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela.*

*7.5 Els contractes que habilitin la ocupació dels "Allotjaments Protegits" podran ser de caràcter temporal.*

*7.6 Els usuaris dels Allotjaments Protegits no hauran de complir amb el requisit previ d'empadronament en el municipi on es promoguin.*

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****Article 253 Procediment i contingut de les ordres d'execució**

Decret 305/2006, de 18 de juliol. Reglament de la Llei d'urbanisme.

253.1 Els ajuntaments poden ordenar a les persones propietàries l'execució de les obres necessàries per donar compliment als deures previstos en els articles 189.1 de la Llei d'urbanisme i 29.2 d'aquest Reglament.

253.2 Les ordres d'execució a que fa referència l'article 189.3 de la Llei d'urbanisme s'han de dictar prèvia audiència de la persona interessada, i amb l'informe dels serveis tècnics i jurídics de l'ens que les promogui. L'ordre d'execució ha de ser clara, formalitzada per escrit, motivada i amb explícita referència a la norma o normes que la justifiquen. Així mateix, ha de detallar amb la màxima precisió possible les obres i actuacions que cal executar i el termini per al seu compliment, tenint en compte la seva entitat i complexitat.

253.3 No és exigible l'obtenció de prèvia llicència urbanística per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'una ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible i l'autorització de l'execució de les obres resta subjecta al règim de comunicació prèvia previst en la normativa de règim local.

253.4 No obstant el què estableix l'apartat 2 d'aquest article, les actuacions que per raons d'urgència o necessitat no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la pròpia ordre.

**Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans****Artículo 19. Elevación de renta por mejoras**

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

---

**Consorti de l'Habitatge de Barcelona**

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

#### Acció 4.3 Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social a tot el territori Mesura 163. Pacte Nacional per l'Habitatge 2007 -2016

La Generalitat, juntament amb els promotors públics, es compromet a elaborar un marc de concertació públic-privada per a la rendibilització dels edificis de lloguer amb pròrroga forçosa, segons la Llei d'arrendaments urbans de 1994, i per incloure'ls en la xarxa de lloguer social.



## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

**4.2 ANNEX: CONVENI AJUNTAMENT DE BARCELONA – FISCALIA****Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i la Fiscalia Superior de Catalunya en matèria d'assetjament immobiliari.**

Barcelona a 4 de juny de 2008

**REUNITS**

D'una banda, el Sr. **Jordi Hereu i Boher**, Alcalde de Barcelona.

I d'altra, la Sra. **Teresa Compte i Massachs**, Fiscal en Cap de la Fiscalia Superior de Catalunya

**ACTUEN**

El Sr. **Jordi Hereu i Boher**, en nom i representació de l'Ajuntament de Barcelona, en virtut de les facultats que li atorga l'art. 13 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, assistit pel Secretari general de la Corporació, Sr. Jordi Cases i Pallarés, en funcions d'assessorament.

I la Sra. **Teresa Compte i Massachs**, en nom i representació de la Fiscalia Superior de Catalunya, en virtut del que disposa l'article 22.4 de l'Estatut Orgànic del Ministeri Fiscal, assistida pel Fiscal en Cap de Barcelona, Sr. Martin Rodriguez Sol.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat i representació suficients per a aquest acte i



---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****MANIFESTEN**

- I.- Que el dret a un habitatge digne i adequat, es configura com un dret fonamental en l'art. 47 de la Constitució, que determina que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret.

Que l'estatut d'Autonomia de Catalunya determina, a l'article 47, que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats.

En aquest marc, el Parlament de Catalunya ha aprovat la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, donant compliment al mandat constitucional, per tal de reforçar la protecció dels ciutadans envers l'habitatge, i per garantir la convivència i cohesió social, protegint als col·lectius més vulnerables i prevenint l'assetjament o altres fenòmens de segregació, exclusió, discriminació per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena, establint mesures de control i configurant aquestes conductes com a infraccions molt greu.

- II.- L'Ajuntament de Barcelona, en exercici de les funcions que li són pròpies, ha anat, des de fa temps, desenvolupant mesures per tal de donar, en matèria d'habitatge, serveis d'informació i orientació al ciutadà. En aquest sentit, s'ha implantat una xarxa d'oficines d'habitatge en el territori, que dona un servei integral al ciutadà en matèria d'habitatge, que inclou l'assessorament als ciutadans i seguiment de supòsits vinculats amb problemàtiques relacionades amb l'habitatge.
- III.- Que la Fiscalia té per missió promoure l'acció de la justícia en defensa de la legalitat, dels drets dels ciutadans i de l'interès públic tutelat per la llei, d'ofici o a petició dels interessats, així com vetllar per la independència dels tribunals i procurar davant d'aquests la satisfacció de l'interès social.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Que la Fiscalia té l'objectiu, entre altres, de vetllar pels drets fonamentals i llibertats públiques i la d'exercir accions penals i civils dimanants d'il·lícits penals.

- IV.- Que és voluntat d'ambdues parts, treballar conjuntament i col·laborar en la cerca de solucions per a fer front a les conductes que, indiciàriament, facin presumir supòsits d'assetjament immobiliari, aportant els recursos humans i tècnics necessaris, i de ser-ne el cas, facilitar-ne la denúncia davant els tribunals de la jurisdicció competent.
- V.- I, d'acord amb aquests antecedents, ambdues parts manifesten la seva voluntat de subscriure aquest conveni de col·laboració i

### ACORDEN

- Primer.- La Fiscalia Provincial de Barcelona assignarà un fiscal, que actuarà en els casos penals d'assetjament immobiliari del municipi de Barcelona, amb l'objectiu de fer front a les conductes que, indiciàriament, facin presumir aquests supòsits.

Serà funció del Fiscal:

Coordinar amb l'Ajuntament de Barcelona l'anàlisi de l'eventual concurrència dels supòsits d'assetjament immobiliari.

Instruir les diligències d'investigació necessàries; i, en el seu cas, presentar davant dels tribunals de la jurisdicció competent, els assumptes en els que, indiciàriament, s'apreciï la conducta d'assetjament immobiliari.

- Segon.- Es crea una "Comissió de Seguiment", amb l'objectiu de incrementar l'eficàcia i eficiència de les actuacions, formada per representants de l'Ajuntament de Barcelona, i pel fiscal assignat per la Fiscalia Provincial de Barcelona.

Seràn funcions de la comissió de seguiment:

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

L'establiment de protocols i criteris homogenis i consensuats a aplicar per part de la xarxa d'oficines d'habitatge de Barcelona, en la tramitació d'aquests assumptes.

La valoració dels assumptes que es presentin a l'objecte de considerar i analitzar si reuneixen les característiques objectives, adients i suficients, per ser denunciats davant la Fiscalia de Barcelona.

Presentar davant la Fiscalia de Barcelona els assumptes, que, avaluats a l'empara dels criteris establerts, a fi de seleccionar els que poden revestir caràcter penal, compleixin amb els requisits objectius per a ser denunciats. La Fiscalia, en base a les seves competències, analitzarà el caràcter de la denúncia presentada i estimarà la procedència, o no, d'obrir diligències.

Es promouran reunions de coordinació amb una periodicitat mínima d'un mes.

- Tercer.- La Fiscalia Provincial de Barcelona, establirà, en el marc de la comissió de seguiment, els mecanismes necessaris perquè l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant la xarxa d'oficines d'habitatge, puguin coadjuvar en les diligències, recollint tota la documentació que sigui necessària per a acreditar fefaentment la conducta denunciada.
- Quart.- L'Ajuntament de Barcelona i la Fiscalia Provincial de Barcelona, establiran els mitjans adients de comunicació entre ambdues parts, en allò relatiu a assessorament i col·laboració complementàries per tal d'assolir els objectius previstos en aquest conveni.
- Cinquè.- Aquest conveni tindrà una vigència inicial d'un any, a comptar a partir de la data de signatura, i es prorrogarà automàticament, per anualitats, excepte quan una de les parts interessades el denunciï, per escrit, amb una antelació mínima de tres mesos respecte a la data d'expiració del període anual corresponent, notificant-ho a l'altre part. En qualsevol cas, serà causa objectiva d'extinció del present conveni, l'incompliment dels acords que el fonamenten.
- Sisè.- L'Ajuntament de Barcelona i la Fiscalia Superior de Catalunya consideren que els acords continguts en les clàusules anteriors no tenen caràcter limitatiu, entenent, les dues parts, que la

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona**

col·laboració es pot estendre a tots aquells aspectes connexes a l'objecte d'aquest document, que les parts considerin pertinent.

I, en prova de conformitat, ambdues parts signen el present Conveni, en el lloc i la data indicades a l'encapçalament.

L'alcalde  
Jordi Hereu i Bcher

La fiscal en cap de la Fiscalia Superior de Catalunya  
Teresa Compte i Massachs

El secretari general  
Jordi Cases i Pallarés

---

**Consorci de l'Habitatge de Barcelona****4.3 ANNEX: GRUP INTERDEPARTAMENTAL. GENERALITAT DE CATALUNYA. ASSETJAMENT IMMOBILIARI****Acord de Govern, de 29 de juliol de 2008, relativa a la creació d'un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari**

Acord de Govern, de 29 de juliol de 2008, relativa a la creació d'un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.

En qualsevulla de les seves diverses formes (laboral, familiar, escolar...) l'assetjament es presenta com una de les més greus i perilloses malalties socials. Les coaccions sistemàtiques exercides sobre una persona fins obtenir la seva submissió i obligar-la a realitzar una conducta no volguda, són actes que repugnen a la dignitat humana i que degraden a la societat en la qual es produeixen, alterant l'ordre polític i la pau social dels quals aquesta dignitat n'és el fonament, com expressament reconeix l'article 10 de la nostra Constitució.

L'anomenat assetjament immobiliari, definit a l'article 45.3-c de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha estat analitzat recentment a l'àmbit d'Espanya pel relator especial d'assumptes d'habitatge de les Nacions Unides. En el seu informe el relator qualifica aquest assetjament com a extremadament greu i insta a les diferents administracions públiques a treballar urgentment per a posar-li fi.

Es donen en l'assetjament immobiliari alguns aspectes que el fan especialment nociu, tant per la indefensió de les seves víctimes (generalment col·lectius d'edat avançada i rendes baixes) com per l'enorme diversitat de medis i mètodes mitjançant els quals es realitza, que dificulten la seva persecució i el seu càstig. Incentivat pels grans beneficis econòmics que es mouen al voltant de l'especulació immobiliària, aquest tipus d'assetjament està generant ja una nova classe d'indigència summament penosa, desorientant de barris en què sempre han viscut, a col·lectius de persones altament vulnerables.

Les administracions públiques compten ja amb alguns instruments legals de gran eficàcia per fer front a aquesta xacra social, com és el cas de la delimitació d'àrees en les quals es poden sotmetre als drets de tempteig i de retracte qualsevol transmissió de les finques que hi són compreses. Aquesta possibilitat, recollida a la vigent Llei d'Urbanisme i desplegada àmpliament en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, hauria de significar a la pràctica un fre efectiu a algunes formes d'assetjament immobiliari, però és evident que no és suficient. L'experiència ensenya que l'assetjament immobiliari acostuma a respondre a un pla preconcebut, orientat a desestabilitzar emocionalment a la víctima mitjançant múltiples accions de fustigació sistemàtica que, individualment i aïlladament considerades podrien reputar-se inclús, dins de la legalitat. És per això que qualsevulla actuació dels poders públics que es pretengui eficaç en la lluita contra l'assetjament immobiliari, ha d'atendre aquesta diversitat d'accions i mobilitzar en contra d'elles, de forma coordinada, les diferents àrees de gestió administrativa en què es produeixen.

És per això que es considera necessari constituir un grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari integrat per un/a representant de cadascun dels departaments interessats.

Atès el que preveu la Llei 13/1989, de 14 de setembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

## Consorci de l'Habitatge de Barcelona

A proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge, el Govern

ACORDA:

Primer. Creació del grup de treball

Es crea el grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari.

Aquest grup de treball és integrat per una persona representant de cadascun dels departaments següents: Presidència, Interior, Relacions Institucionals i Participació, Agricultura, Alimentació i Acció Rural, Governació i Administracions Públiques, Justícia, Acció Social i Ciutadania, Política Territorial i Obres Públiques, Economia i Finances i Medi Ambient i Habitatge. Aquests representants hauran de tenir rang de director/a general o assimilat/da.

La presidència del grup de treball correspon a la persona titular de la Secretaria d'Habitatge.

Correspon al Departament de Presidència la vicepresidència del grup de treball.

La presidència designarà una persona, adscrita a la Secretaria d'Habitatge, perquè actuï com a secretari/ària.

Segon. Representants dels departaments

Els representants dels departaments són designats pels/per les consellers/es respectius/ves.

Tercer. Missió del grup de treball

Correspon al grup de treball l'elaboració i avaluació de propostes d'actuació que hauran de ser aprovades pel departament competent per raó de la matèria.

Aquestes propostes s'emmarquen en l'estratègia integrada sota la qual actua la Comissió Interdepartamental per a l'aplicació del Pacte Nacional per a l'Habitatge.

Quart. Funcionament

El grup de treball determinarà les pautes del seu propi règim de funcionament. En el sí d'aquest grup de treball, els representants dels Departaments formularan les seves propostes d'accions i de programes específics i precisaran els instruments de col·laboració que considerin adequats establir amb altres instàncies. Les propostes dels Departaments seran avaluades pel grup de treball i incorporades, en les propostes generals de lluita contra l'assetjament immobiliari que aprovi el grup de treball.

