

**Codi de verificació**

4P39052K311J2Y3C05EX

**Procediment**

1217 Ordenances de la corporació local

**Expedient núm.**

10652/2023

**Document**

29229/2025

**ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ  
D'HABITATGES BUITS DE L'AJUNTAMENT DE LA GARRIGA**

**Preàmbul****Capítol I: Disposicions generals**

Article 1. Objecte

Article 2. Finalitat

Article 3. Definicions

**Capítol II: Procediment de detecció i verificació d'habitatges buits**

Article 4. Programa d'inspeccions d'habitatges buits

Article 5. Fase de detecció

Article 6. Diligències prèvies de comprovació dels indicis de desocupació i manca de conservació

**Capítol III: Declaració de situació anòmala i incompliment de la funció social**

Article 7. Fase de declaració de situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat

**Capítol IV: Actuacions relacionades amb el deure legal de conservació**

Article 8. Actuacions en relació amb l'incompliment del deure legal de conservació

**Capítol V: Marc Normatiu de referència**

Article 9. Marc normatiu

**Disposicions finals**

Primera. Entrada en vigor.

Segona. Adaptació normativa.

<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

## **Preàmbul**

*L'habitatge és un dret fonamental i universal, reconegut tant en el marc normatiu internacional com en l'àmbit constitucional i autonòmic. L'article 25.1 de la Declaració Universal dels Drets Humans estableix que tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, entre altres, l'habitatge. Així mateix, l'article 47 de la Constitució espanyola consagra el dret de tots els ciutadans a un habitatge digne i adequat, atribuint als poders públics la responsabilitat de promoure les condicions necessàries i establir les normatives adequades per fer efectiu aquest dret. A nivell autonòmic, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, emfatitza que aquest no només és un dret sinó també una necessitat bàsica, i defineix la funció social de la propietat com un principi essencial per a la cohesió social i territorial.*

*En aquest context, la desocupació injustificada d'habitatges esdevé un fenomen que atempta contra la funció social de la propietat i, per extensió, contra la garantia d'aquest dret. L'existència d'habitatges buits de manera permanent i injustificada coexisteix paradoxalment amb una demanda d'habitatge cada cop més insatisfeta, agreujada per factors com l'increment dels preus de compra i lloguer, la insuficiència de parcs d'habitatges assequibles i l'impacte de crisis econòmiques o socials. Aquesta realitat vulnera el principi de solidaritat urbana que exigeix l'ús racional i equitatiu dels recursos urbans, així com l'aplicació d'una política activa per mobilitzar el parc d'habitatges buits.*

*Per altra banda, garantir que els habitatges compleixin les condicions mínimes d'habitabilitat és essencial per protegir la dignitat de les persones, fomentar la salut pública i assegurar que els immobles puguin destinar-se a la residència de manera segura i adequada.*

*En aquest sentit, els poders públics tenen la responsabilitat ineludible d'intervenir, promovent mesures proactives per a la mobilització d'aquests habitatges cap a usos residencials efectius i sancionant les conductes que vulnerin la seva funció social. També han de vetllar perquè els habitatges mantinguin les condicions de conservació i habitabilitat establertes per la normativa, tot contribuint així a la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i la lluita contra l'exclusió residencial.*

*Per tal d'atendre aquesta necessitat i complir amb el mandat normatiu i social, es promou l'aprovació de la Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de l'Ajuntament de La Garriga. Aquesta normativa té com a objectiu establir mecanismes efectius per a la detecció, verificació i mobilització d'habitatges desocupats, així com per garantir-ne la conservació i adequació als usos residencials. Aquesta ordenança*



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

*s'inspira en els principis de proporcionalitat, eficiència i col·laboració entre les administracions públiques, i incorpora instruments tant de foment com d'intervenció administrativa, amb la finalitat última de garantir l'exercici efectiu del dret a l'habitatge per a tota la ciutadania de La Garriga.*

## **Capítol I: Disposicions generals**

### **Article 1. Objecte**

1. La present Ordenança té per objecte regular l'actuació municipal respecte a l'existència d'habitatges desocupats de manera permanent i injustificada (d'ara endavant, habitatge buit) al municipi de la Garriga.
2. En particular, regula el procediment d'inspecció i tramitació dels expedients de declaració d'utilització anòmla i l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges per desocupació permanent i injustificada. També regula el procediment d'actuació en cas d'incompliment del deure legal de conservació dels habitatges.

### **Article 2. Finalitat**

L'Ordenança té com a finalitat contribuir a fer efectiu el dret a l'habitatge al municipi de la Garriga, mitjançant el desenvolupament d'actuacions destinades a mobilitzar l'habitatge buit, oferint les mesures de foment pertinents als propietaris, així com garantint que els habitatges mantenen les condicions mínimes d'habitabilitat establertes normativament per a la seva destinació a residència de persones.

### **Article 3. Definicions**

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'entendrà per "habitatge", "habitatge buit" i "incompliment de la funció social de la propietat" el que determini en cada moment la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o la normativa que la substitueixi.
2. Es considerarà una "utilització anòmla d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges" la seva desocupació permanent i injustificada, d'acord amb la definició establerta en la normativa vigent.



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

## **Capítol II: Procediment de detecció i verificació d'habitatges buits**

### **Article 4. Programa d'inspeccions d'habitatges buits**

En compliment de les disposicions establertes a la normativa vigent en matèria d'habitatge, l'Ajuntament de la Garriga aprovarà un programa d'inspeccions d'habitatges buits, que serà elaborat per la regidoria competent en matèria d'habitatge, i del qual es donarà compte al Ple Municipal.

Aquest programa podrà delimitar àrees concretes on es realitzaran les inspeccions o determinar-ne l'abast general en tot el terme municipal.

El programa d'inspecció tindrà vigència anual i es renovarà automàticament si no es proposen canvis ja sigui per què ha exhaurit la seva eficàcia, o per qualsevol altre causa justificada.

### **Article 5. Fase de detecció**

1. La fase de detecció correspon al moment en què l'Ajuntament té coneixement d'indicis que un habitatge pot estar buit. Es consideraran indicis les informacions obtingudes a través de les següents vies:
  - a) La consulta del Registre d'habitatges buits o desocupats que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
  - b) Les comunicacions adreçades per la ciutadania.
  - c) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
  - d) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria en execució del corresponent Pla d'inspecció.
  - e) Arran les inspeccions realitzades sota l'empара dels plans d'inspecció aprovats a tal efecte i que podran ser d'iniciativa municipal o conseqüència de la col·laboració i/o concertació amb la Generalitat de Catalunya.
  - f) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques i dels agents de l'autoritat en general que en l'exercici de les seves funcions siguin coneixedors de l'existència d'aquestes situacions.
  - g) Els anuncis publicitaris sobre la situació del immoble



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

## **Article 6. Diligències prèvies de comprovació dels indicis de desocupació i manca de conservació**

1. Davant l'existència d'almenys un indicati pel qual s'infereixi que l'habitatge o edifici d'habitatges podria estar desocupat, l'Ajuntament obrirà diligències prèvies per a comprovar l'existència d'alguna de les circumstàncies previstes en aquesta ordenança.

2. En el marc d'aquestes diligències prèvies es realitzarà, sempre que sigui possible, una inspecció ocular de l'interior de l'habitatge o del seu entorn exterior per part d'un inspector/a que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en la corresponent acta gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

Sempre que sigui possible també es requerirà la presència de la persona propietària per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge o edifici d'habitatges indicant una data i hora concreta per a la inspecció de l'immoble.

En cas de negativa per part de la propietat a que els tècnics municipals puguin accedir al seu interior, o la manca de compareixença en la data i hora indicades o si no es pot localitzar-la, en el termini dels 10 dies següents es farà un seguiment d'inspecció de l'exterior de l'habitatge mitjançant una nova inspecció sense que sigui necessària una nova audiència a la propietat, i s'aixecarà l'acta corresponent.

Així mateix, en el mateix requeriment també es demanarà la informació que la propietat disposi sobre l'estat ocupacional de l'habitatge o habitatges i se li oferirà en compliment de les disposicions que estableixi la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, les mesures de foment per a la mobilització d'habitatge buit que disposi en aquells moments l'Ajuntament.

La propietat disposa d'un termini d'un 15 dies des de la seva notificació per a que comuniqui expressament a l'Ajuntament la seva voluntat d'acceptar-les o rebutjar-les.

3.L'acta d'inspecció podrà ser completada amb un informe que contindrà les dades obtingudes d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori per mitjà de:

- a) La consulta de bases de dades tals com el padró municipal d'habitants.
- b) La consulta de dades de consum a les companyies subministradores de serveis bàsics de l'habitatge i, en particular, el consum anormalment baix d'aigua o la manca de subministrament.
- c) La consulta del Registre de la Propietat i altres arxius públics per determinar la titularitat de l'immoble i d'altres dades que poden ser rellevants.



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

- d) La consulta de procediments judicials amb connexió amb la causa de desocupació, a l'empara del previst a l'article 234.2 de la Llei Orgànica 6/1985, del Poder Judicial.
- e) Altres mecanismes a través de registres públics.

4. Es tindrà en compte també com indicatiu la negativa injustificada de la propietat de l'habitatge o edifici d'habitatges a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.

5. La fase d'actuacions prèvies finalitza amb un informe que determina si l'immoble destinat a ús residencial es troba en alguna de les següent situacions:

- a) Desocupat per un període superior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala.
- b) Desocupat sense que sigui possible establir el període de desocupació.
- c) Desocupat per un període inferior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala.
- d) Ocupat legalment o desocupat amb la presència d'alguna de les causes justificatives recollides per la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

6. En el primer i segon supòsit s'iniciaran les actuacions administratives per determinar si aquesta situació és permanent i injustificada i, per tant, constitueix una forma d'utilització anòmala. En tal cas, caldrà incoar expedient administratiu en els termes i amb la finalitat prevista a l'apartat 3r de l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

En el tercer supòsit l'Ajuntament informarà a la propietat del temps que li consta que l'habitatge o edifici d'habitatges és buit i del termini des del qual es dona aquesta circumstància. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació de finalitzar amb la situació de declaració anòmala detectada, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini indicat per la normativa. Altrament també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

En cas que, arribat el termini indicat per la Llei l'habitatge romangui desocupat, l'Ajuntament podrà incoar directament l'expedient de declaració de la situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat.

Per últim, en el 4t supòsit s'arxivarà el procediment de diligències prèvies.

<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

### **Capítol III: Declaració de situació anòmala i incompliment de la funció social**

#### **Article 7. Fase de declaració de situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat**

1. En cas que l'informe emès conclougui que l'habitatge està desocupat per un període superior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala o sense que sigui possible establir el període de desocupació s'incoarà expedient per concloure l'existència de la situació anòmala per desocupació permanent i injustificada i de l'incompliment de la funció social de la propietat.

2. Altrament i en el cas que l'Ajuntament, durant la tramitació d'un altre expedient administratiu hagi constatat l'existència d'un habitatge o edifici d'habitatges buit podrà iniciar directament el procediment per a la declaració anòmala per desocupació permanent i injustificada i de l'incompliment de la funció social de la propietat.

3. Els procediments es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que per necessitats de mobilització de certs habitatges o per altres causes degudament motivades aconsellin prioritzar-ne alguns de determinats.

4. Incoat l'expedient de declaració de la situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat, s'atorgarà a la propietat un termini de 15 dies des del dia següent a la notificació de la resolució d'inici per tal que pugui efectuar al·legacions i, a continuació, es dictarà la resolució pertinent.

5. A la incoació s'incorporarà de nou un oferiment de les mesures de foment que disposi per tal d'afavorir que la propietat pugui corregir la situació anòmala per desocupació permanent i injustificada de l'immoble. Es requerirà la manifestació expressa de la voluntat d'acollir-se a aquestes mesures, en el mateix termini atorgat per a efectuar les seves al·legacions.

6. Si la propietat manifesta voluntat d'acollir-se a alguna de les mesures proposades, es procedirà a la suspensió cautelar del procediment, fins que s'enllestixin els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble.

L'Ajuntament podrà condicionar la prestació de les mesures al compliment dels requisits establerts per cadascun dels programes de foment corresponents i/o al previ compliment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges exigides per la normativa.

En el mateix acord de suspensió s'atorgarà un termini per efectuar els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble sempre proporcional a la naturalesa de les mesures necessàries per



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

dur-les a terme, i amb la possibilitat de la seva pròrroga si abans d'exhaurir-se el termini inicial pel seu compliment, es sol·licita per la propietat o es adoptat d'ofici per l'Ajuntament.

Verificada l'ocupació, es dictarà resolució d'arxiu de l'expedient i es notificarà a la propietat.

7. En cas de no formular al·legacions i no manifestar la voluntat d'acollir-se a les mesures de foment en el termini, o bé, un cop havent manifestat la voluntat d'acollir-s'hi, aquestes no s'hagin formalitzat en el termini requerit per fer-ho ja sigui per incompliment dels requisits, manca d'acord o qualsevol altra causa, l'Ajuntament previ aixecament de la suspensió quan sigui adient dictarà resolució de declaració de situació anòmla de l'habitatge o de l'edifici d'habitatges i d'incompliment de la funció social de la propietat.

Aquesta resolució contindrà un requeriment per a què la persona responsable procedeixi a adoptar les mesures necessàries per a posar fi a la situació de declaració anòmla per desocupació permanent i injustificada per més de 2 anys per qualsevol mitjà admès en dret i en el termini màxim de 3 mesos des de la seva notificació.

En el requeriment se li advertirà de les possibles multes coercitives que es pugin adoptar així com de l'expedient sancionador que correspongui i de qualsevol altre mesura que sigui d'aplicació segons la normativa vigent.

8. En els altres casos, per a la resolució definitiva del procediment serà d'aplicació les disposicions contingudes en els art. 87 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### **Capítol IV: Actuacions relacionades amb el deure legal de conservació**

##### **Article 8. Actuacions en relació amb l'incompliment del deure legal de conservació**

1. Quan en el marc de les diligències prèvies descrites en l'apartat 5, el personal tècnic competent identifiqui indicis que l'habitatge no compleix les condicions mínimes d'habitabilitat requerides al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condició dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, elaborarà un informe valorant tècnicament i econòmicament aquesta qüestió a efectes de la incoació de procediments destinats a corregir aquesta situació.

2. Es considerarà com a indicatiu la negativa injustificada de la propietat de l'habitatge o de l'edifici d'habitatges a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis compatibles amb una situació d'incompliment del deure legal de conservació.





<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

3. L'informe identificarà quins són aquells aspectes que fan que l'habitatge no compleixi les condicions mínimes d'habitabilitat i així com les actuacions necessàries a realitzar a l'habitatge per tal que aquest doni compliment a les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles. Incorporarà el llistat detallat de les actuacions juntament amb la seva valoració econòmica.

4. En cas que l'informe conclougi que les condicions de l'habitatge suposen un incompliment del deure legal de conservació, l'Ajuntament incoarà un procediment per exigir el seu compliment que pot concloure amb l'adopció d'una ordre d'execució el contingut de la qual consistiria en dur a terme totes les actuacions necessàries per permetin el retorn a les condicions d'habitabilitat que siguin d'aplicació a l'immoble en qüestió.

5. Per mitjà de la Resolució d'incoació es donarà audiència a la propietat per un termini de 15 dies als efectes que puguin formular al·legacions.

6. En cas de no formular al·legacions, l'Ajuntament dictarà una ordre d'execució definitiva per mitjà de la qual s'atorgarà un termini per a l'execució voluntària i immediata de les actuacions requerides, proporcional a la magnitud de les mateixes.

L'ordre d'execució establirà també un termini per a que la propietat presenti un projecte tècnic que incorpori aquestes actuacions.

La resolució inclourà l'advertiment de què, en cas d'incompliment en període voluntari de l'ordre d'execució definitiva, es procedirà a adoptar les mesures d'execució forçosa, consistents en la imposició de multes coercitives, o bé l'execució subsidiària, d'acord amb la valoració del cost de les actuacions d'execució.

Igualment, s'advertirà per al cas d'incompliment del requeriment dins el termini atorgat de la imposició qualsevol altre mesura accessòria de caràcter sancionador, expropiatori, fiscal o d'altre tipus que sigui d'aplicació segons la normativa vigent.

## **Capítol V: Marc Normatiu de referència**

### **Article 9. Marc normatiu**

Es tindrà en compte la normativa aplicable, incloent-hi:

- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015, de mesures urgents per a la mobilització d'habitatges desocupats.



<b>Codi de verificació</b> 4P39052K311J2Y3C05EX	
<b>Procediment</b> 1217 Ordenances de la corporació local	
<b>Expedient núm.</b> 10652/2023	<b>Document</b> 29229/2025

- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
- Reial decret Legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret 141/2012, sobre condicions d'habitabilitat i cèdules d'habitabilitat.
- Llei 39/2015, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

### **Disposicions finals**

#### **Primera. Entrada en vigor.**

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre, sempre que hagi transcorregut el termini establert a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

#### **Segona. Adaptació normativa.**

Qualsevol modificació normativa de rang superior afectarà els preceptes d'aquesta Ordenança sense necessitat de reforma expressa.>>