

MOCION PARA LA SANCION DE LOS INMUEBLES PERMANENTEMENTE DESOCUPADOS PROPIEDAD DE ENTIDADES FINANCIERAS I OTRAS GRANDES EMPRESAS

INTRODUCCIÓN

La actual crisis ha impactado de manera dramática en la vida de miles de personas, que a causa de dificultades económicas sobrevenidas no pueden cubrir las sevas necesidades más básicas. Esta situación ha llevado a millares de familias a la imposibilidad de hacer frente a las cuotas hipotecarias o de alquiler de su hogar.

Su traducción social ha sido miles de desahucios en todo el Estado Español y centenares de miles de personas que han visto vulnerado su derecho a una vivienda digna, enfrentándose a situaciones de grave vulnerabilidad, precariedad extrema, pobreza y exclusión social, económica y residencial.

Según los datos del Consejo General del Poder Judicial, desde 2007 hasta septiembre del 2013, en el Estado Español, se han llegado a 500.000 ejecuciones hipotecarias, de las cuales 96.927 en Cataluña. Según el informe presentado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, sólo durante el año 2012, **la banca va quedarse más de 30.034 primeras viviendas por impago de créditos hipotecarios**. Eso supone **115 desahucios de vivienda habitual por día hábil**. **Cataluña** es la Comunidad Autónoma que **encabeza todos los ranquings**, tanto de ejecuciones hipotecarias como de desahucios. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial del 2013 **se ejecutan 45 lanzamientos de media al día**.

Nos encontramos, por tanto, ante una **situación de emergencia habitacional** que **constituye una auténtica anomalía en el contexto europeo**. Tal y como denuncia el informe *Emergencia Habitacional en el estado español*, elaborado por el Observatori DESC y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, esta situación se ve agravada por el hecho que **el estado español es el país de Europa con más viviendas vacías**, 13'7% del parque total - 3 millones y medio de pisos según el último censo de vivienda de 2011 - y con un parque social de viviendas claramente insuficiente - menos de un 2% de la vivienda existente-.

Las administraciones locales, infradotadas de recursos, son los que, en primera instancia, reciben el impacto social de esta situación, al ser las más cercanas a la ciudadanía.

El contexto descrito y la situación de emergencia en la que se encuentra gran parte de la población se está traduciendo, también, en un significativo aumento de las ocupaciones de viviendas en los municipios. Una forma de acceso a la vivienda que aumenta el grado de vulnerabilidad social de los que se ven abocados a recurrir a ellas.

La falta de recursos de las administraciones locales para hacer frente a la problemática contrasta con los millares de pisos en desuso que acumulan las entidades financieras y sus inmobiliarias, actores principales y parte responsable de la bombolla inmobiliaria. Estos inmuebles, a menudo obtenidos como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, se mantienen vacíos, ya sea esperando que el precio del mercado vuelva a elevarse, o bien porque se encuentran en venta o con un alquiler de precios inaccesibles para parte de la población. El resultado son millares de viviendas destinadas exclusivamente a una función especulativa, eludiendo la función social que según el artículo 33 de la Constitución Española (CE) ha de cumplir el derecho de propiedad.

Gran parte de estas entidades financieras han estado, de una manera u otra, rescatadas con dinero público. Algunas directamente gestionadas por el gobierno del estado a través de l Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), y del traspaso de activos al denominado “banco malo”, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Paradójicamente, sin embargo, la fuerte inversión pública no ha ido destinada a cubrir las necesidades de la ciudadanía y **las ayudas millonarias a la banca, muchas de ellas a fondo perdido, no han conllevado ninguna contrapartida social.**

La situación descrita **requiere actuaciones por parte de la administración que posibiliten el acceso a la vivienda de todos aquellos ciudadanos que se ven excluidos**, cumpliendo el mandato constitucional del artículo 47 de la CE. Encargo a los poderes públicos que reiteren el artículo 26 del Estatut d’Autonomia de Catalunya (EAC) y del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Dada la gran cantidad de población con necesidades habitacionales y la falta de recursos públicos para hacerle frente, **resulta urgente movilizar la vivienda vacía en manos de entidades financieras, tal y como venimos reclamando desde hace tiempo las Plataformas de Afectados por la Hipoteca (PAH).** Fomentar y garantizar la función social de la vivienda, desincentivar la utilización anómala y penalizar, si fuera necesario, el uso antisocial se convierte en uno de los pocos mecanismos efectivos en mano de la administración para dar respuesta a la vulneración del derecho.

Ante los intentos del gobierno central de vaciar de competencias a las administraciones locales, es preciso que los ayuntamientos defiendan la autonomía municipal satisfaciendo las necesidades habitacionales de la población. Es en este contexto que algunas corporaciones locales, como Terrassa, han respondido a la iniciativa de la PAH, y habiendo agotado las medidas de fomento para facilitar la ocupación de los pisos vacíos en poder de entidades financieras, han iniciado procedimientos sancionadores.

El artículo 41 de la Ley 18/2007 del Dret a l’Habitatge de Catalunya (LDHC) establece como utilización anómala de una vivienda su desocupación permanente e injustificada. Así mismo, en su tercer punto, dispone que en estos supuestos la administración competente deberá abrir un expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios

para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que habrá de dictar una resolución.

El artículo 42 del mismo texto legislativo enumera diversas medidas que las administraciones han de adoptar para evitar la desocupación permanente de inmuebles. Tales como: la aprobación de programas de inspección; la facilitación de garantías a los propietarios de inmuebles vacíos sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos; el impulso de políticas de fomento de la rehabilitación de viviendas en mal estado; la posibilidad de ceder los inmuebles a la Administración Pública para que los gestiones en régimen de alquiler; y la adopción de medidas de carácter fiscal, tanto de fomento como penalizadoras.

Así mismo, el artículo 123.1 de la LDHC tipifica como infracción muy grave en materia de cualidad del parque inmobiliario mantener la vivienda desocupada una vez que la administración haya adoptado las medidas de fomento contempladas en el precepto 42, según los artículos 118.1 y 131 del mismo texto normativo, esta ocupación puede ser sancionada con multas de hasta 900.000 euros. Hay que destacar que, de acuerdo a lo que establece el artículo 119 de la LDHC, las cantidades obtenidas se habrán de destinar a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

Finalmente, el artículo 3 del Código Civil, establece que las normas se han de interpretar de acuerdo al contexto de la realidad social en que se apliquen. Un contexto, caracterizado por una situación de emergencia habitacional.

Los antecedentes descritos recomiendan la redacción de la presente moción y aprobación de los siguientes acuerdos por parte del Pleno municipal:

ACUERDOS:

Primero.- Manifestar el compromiso de emprender medidas municipales en base a la legalidad y competencias existentes y a los efectos que señala esta moción, con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda de la población y hacer frente a la emergencia habitacional.

Segundo.- Elaborar y aprobar un Pln Municipal de Vivienda, o actualizar el planteamiento existente, que contemple y regule debidamente las medidas de fomento para evitar la desocupación permanente e injustificada de viviendas enumeradas en el artículo 42 de la ley 18/2007.

Tercero.- Elaborar y aprobar Programas de Inspección con el fin de detectar, comprobar y registrar los inmuebles que se encuentran en situación de permanente desocupación, comenzando por los que son propiedad de entidades financieras y otras grandes empresas. Esta tarea se puede hacer a través del cruzamiento de datos en disposición de la administración y el otorgamiento de audiencia al interesado, o bien realizando una inspección física desde la administración.

Cuarto.- Instruir procedimientos administrativos contradictorios donde se determinen, conozcan y comprueben los hechos, una vez detectada la desocupación. Estos procedimientos habrán de acabar con una resolución que declare que se está produciendo una situación de desocupación permanente constitutiva de una utilización anómala de la vivienda, de acuerdo con lo que establece el artículo 41 de la LDHC. En caso afirmativo, habrá que requerir al propietario que cese en su actuación en un término concreto, informándolo al mismo tiempo de las actividades de fomento que está llevando a término la administración para facilitar la finalización de esta situación.

Quinto.- Imponer hasta 3 multas coercitivas que pueden llegar hasta los 100.000 euros, tal y como determina el artículo 113.1 de la ley 18/2007, previa advertencia, si pasado el término fijado no se ha producido la ocupación del inmueble.

Sexto.- iniciar un procedimiento sancionador por infracción muy grave en caso que se mantenga la desocupación de la vivienda una vez agotado el término otorgado para corregir la situación, tal como prevé el artículo 123.1.h de la LDHC.

Séptimo.- Instar al Gobierno de la Generalitat a emprender acciones en este ámbito con la misma finalidad, dentro del marco de sus competencias.

Octavo.- Transmitir esta moción para su conocimiento y adhesión a las Entidades Municipalistas, al Parlamento de Catalunya, a los diferentes grupos parlamentarios, a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y a las asociaciones de vecinos del municipio.