



## PROTOCOL D'INTERVENCIÓ EN OCUPACIONS D'IMMOBLES QUE GENEREN ALTERACIÓ DE LA CONVIVÈNCIA VEÏNAL

### Antecedents

La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i el llibre 5è del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, regula els aspectes amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en casos d'ocupacions il·legals d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

La no actuació per part dels propietaris en situacions que provoquen una alteració de la convivència o desordres públics, o fins i tot permetre que l'immoble s'utilitzi per a fets delictius, contravé la funció social de l'habitatge i implica, a més, l'incompliment dels deures del propietari.

La inacció dels propietaris, en especial quan aquests són grans tenidors, implica negligència de les seves responsabilitats, i per això cal establir mecanismes que permetin restablir la convivència.

### Mecanismes d'intervenció

L'ajuntament pot activar els mecanismes que la pròpia llei ja contempla, en els següents supòsits:

- a. Que el propietari sigui un gran tenidor
- b. Que la finca de la seva propietat hagi estat ocupada sense títol habilitant i no s'hagin exercit les accions pertinents per a desocupar-la.
- c. Quan l'ús de l'immoble ocupat provoqui una alteració de la convivència o de l'ordre públic, o posi en perill la seguretat o integritat de l'immoble.

En els supòsits d'ocupació d'un immoble sense títol habilitant, quan la propietat tingui la consideració de gran tenidora i hi hagi una alteració de la convivència o de l'ordre públic que posi en perill la seguretat i la integritat de l'immoble, es durà a terme les següents accions:

- a. Si la propietària no exerceix les accions necessàries per al desallotjament, l'Ajuntament, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres administracions públiques, instarà a la propietat, d'ofici o a instància de la junta de propietaris de la finca on estigui situat l'immoble o a instància dels veïns de l'espai residencial contigu, a complir la seva obligació.
- b. L'Ajuntament requerirà a la propietat i a l'ocupant que, en el termini de cinc dies hàbils, acreditin documentalment l'existència del títol habilitant de l'ocupació, si s'escau, i en el mateix requeriment ha d'exigir a la propietat que, en el termini



- d'un mes, acreditati documentalment el compliment de l'obligació d'exercir l'acció de desnonament corresponent.
- c. Si en el termini d'un mes, a comptar des de la recepció del requeriment, o si la notificació ha estat infructuosa, atenent sempre al que determina la legislació en matèria de procediment administratiu, la propietat no ha acreditat documentalment que l'ocupant de l'immoble té el títol habilitant per a ocupar-lo, no ha acreditat documentalment haver fet efectiu el desallotjament o no ha acreditat documentalment haver exercit les accions judicials corresponents per al desnonament, l'Ajuntament, com a administració competent i sens perjudici de la competència d'altres entitats públiques, resta legitimat per a iniciar el procediment de desnonament i fer efectiu el desallotjament de l'immoble ocupat.
  - d. L'ajuntament que actuï en substitució del propietari o propietària té el dret al reemborsament íntegre dels costos derivats del procediment, sens perjudici de la imposició de les sancions que escaiguin.
  - e. L'exercici de l'acció de desnonament per part de l'Ajuntament correspon a l'alcalde o alcaldessa.
  - f. Addicionalment, es donarà inici a un expedient sancionador, a tenor de la llei 18/2007, i l'Ajuntament es reserva el dret d'adquirir temporalment l'habitatge per tal de gestionar-lo per a polítiques públiques d'habitatge social.

### **Protocol d'intervenció**

En primera instància, per part del cos d'Agents Locals del municipi, en el moment en què es rebí la informació d'un possible cas d'ocupació d'habitatge, ja sigui per sol·licitud feta per la persona interessada, per queixa d'algun ciutadà o ciutadana, o per detecció en el marc de les actuacions quotidianes de patrullatge, es realitzarà les següents actuacions:

- 1. Comprovació "in situ" de la situació
  - a. Redacció de l'informe relatiu a la situació identificant les persones ocupants, i descrivint les circumstàncies relatives a comportament, denúncies, convivència veïnal, etc
- 2. Informar, de forma immediata, a alcaldia, a la regidoria de seguretat ciutadana, als serveis tècnics municipals i a serveis socials, mitjançant correu electrònic de la possible ocupació i del protocol seguit.
- 3. Identificació de les persones titulars dels habitatges i lliurament de les dades, en màxim 24h, a alcaldia.

Per poder portar a terme aquesta actuació, requeriran també el suport del cos de Mossos d'Esquadra per assistir als agents locals en el procés d'identificació, així com també per obrir les corresponents diligències policials.

Seguidament, per part de serveis tècnics municipals, caldrà fer inspecció de l'immoble suposadament ocupat per tal de determinar el possible ús fraudulent dels subministraments (llum, aigua i/o gas). I remetre informe al respecte en el termini màxim de 48h



En segona instància, per part d'alcaldia i un cop es disposi de la informació, es procedirà amb la informació remesa pels Agents locals a:

1. Remissió de les diligències d'obertura al Jutjat.
2. Notificació escrita, mitjançant burofax, als titulars de l'habitatge.
3. Notificació a les companyies de serveis, segons informe previ dels serveis tècnics municipals, de presumpte ús fraudulent amb perill per a la resta de subministrats, amb diligència escrita, on es constati data, hora i persona de contacte, incorporant-ho tot a l'expedient.

En tercera instància, i amb tota la informació a disposició, l'àrea social valorarà si és necessària la seva intervenció. Aquests només intervindran en els casos de vulnerabilitat severa detectada, havent d'existir prèviament sol·licitud per les persones que requereixin tal actuació de caràcter social. Només en casos d'existència de menors a la unitat familiar la intervenció social serà d'ofici. En aquest cas, se seguiran els protocols habituals d'actuació, que són l'estudi de la situació sociofamiliar i l'elaboració d'un possible pla de treball.

Un cop iniciat tal expedient, serà l'Alcaldia de la corporació la que determinarà si es dona inici a un expedient sancionador, a tenor de la llei 18/2007, i si es considera oportú iniciar també l'adquisició temporal de l'habitatge per tal de gestionar-lo per a polítiques públiques d'habitatge social.

En última instància i independentment de l'establert en aquest àmbit d'actuació, en qualsevol moment l'Ajuntament de Gironella podrà instar expedients administratius de declaració d'inhabitabilitat de l'edifici i, si s'escau, ordenar el desallotjament cautelar immediat així com les mesures de protecció a dur a terme per part de la propietat.

En aquests casos, la resolució d'incoació del procediment serà competència d'alcaldia, o regidoria en qui delegui, i es procedirà a la declaració d'urgència del procediment amb es conseqüències jurídiques que comporta per a l'expedient administratiu.