

Exp.: 1227/2022
Reglament d'habitatges buits
CF/nl

Edicte d'aprovació definitiva del Reglament d'habitatges buits per incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer de Llança

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 2 d'octubre de 2023, va aprovar inicialment el Reglament d'habitatges buits per incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer de Llança, i es va sotmetre a informació pública mitjançant anuncis en el Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 202, amb número d'edicte 8622, de data 19 d'octubre de 2023, al DOGC núm. 9022, de data 18 d'octubre de 2023, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i al web municipal.

Durant el termini d'informació pública s'ha presentat una al·legació. El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària del dia 5 de febrer de 2024, ha resolt l'al·legació i ha aprovat definitivament el text del Reglament d'habitatges buits per incentivar la seva incorporació al mercat de lloguer de Llança.

Per tot això, es fa públic el text íntegre del Reglament per al general coneixement i en compliment del previst en l'article 178 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i 66 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis de les Entitats Locals aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny.

Llança, amb data de signatura electrònica

Núria Escarpanter i Olivet,
Alcaldeessa

REGLAMENT D'HABITATGES BUITS PER INCENTIVAR LA SEVA INCORPORACIÓ AL MERCAT DE LLOGUER

PREAMBUL

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH) regula el procediment administratiu per qualificar com habitatge buit, els habitatges desocupats permanentment sense causa justificada.

L'article 3.d) de l'esmentat cos legal defineix com "Habitatge buit", "l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més dos anys.

L'article 42 de la LDH assenyalava que la Generalitat, en coordinació amb les administracions locals han d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

Per tal de contribuir en la mesura del possible a fer efectiu el dret a un habitatge digne com estableix l'article 47 de la Constitució Espanyola; en ús de l'autonomia local establerta pels articles 133.2 i 140 de la Constitució Espanyola; i 3 i 4 de la Carta Europea d'Autonomia Local; de la potestat reglamentària, dels articles 4.1, 106 i concordants de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, 8 del Decret Legislatiu 2/2003, en aquest Reglament s'estableixen les condicions per a determinar en quins supòsits els habitatges de caràcter residencial del terme municipal de Llança tindran la condició de desocupats, amb caràcter permanent, amb vista a fomentar i incentivar el mercat de lloguer, i convidar als propietaris a la cessió o ocupació d'aquests immobles per al foment de l'habitatge de lloguer en el municipi així com donar a conèixer les mesures de foment de que disposen.

Article 1.- Objecte i àmbit d'actuació

1.1.- El present Reglament té per objecte la regulació de les condicions per a determinar els immobles de caràcter residencial desocupats amb caràcter permanent sense causa justificada durant més de dos anys, per inscriure'ls en el Registre municipal d'habitatges buits i incentivar la seva posada en el mercat de lloguer.

1.2.- El seu àmbit d'aplicació és el terme municipal de Llança.

1.3.- Serà responsable de donar compliment a la funció social de l'habitatge, i particularment de la desocupació permanent injustificada, la propietat o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'us sobre l'immoble.

Article 2.- Consideració de desocupació

2.1.- Es considerarà que un habitatge té el caràcter de buit quan es troba desocupat amb caràcter permanent sense causa justificada, durant més de dos anys.

2.2.- A aquest efecte, són causes justificades de la desocupació:

- a) El trasllat per motius laborals: si el propietari és treballador desplaçat per mobilitat geogràfica per qüestions de feina. Aquesta situació s'aplicarà a un sol habitatge per contribuent, a elecció d'aquest.
- b) Que el propietari s'hagi desplaçat a un altre domicili per una situació de dependència.
- c) L'abandonament d'un habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població.
- d) Que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

2.3.- No es consideren desocupats amb caràcter permanent els immobles de caràcter residencial que es trobin en algunes de les següents situacions:

- a) Que constitueixin el domicili habitual del propietari.
- b) Que es trobin inclosos en programes de lloguer social d'habitatge .
- c) Que disposin d'un contracte o contractes d'arrendament en vigor durant més de tres mesos durant l'exercici.
- d) Que es trobin ocupats durant més de tres mesos durant l'exercici, en virtut de qualsevol dret d'ús o gaudí.
- e) Que es trobin destinats a ús diferent del residencial, sempre que tinguin les pertinents llicències i autoritzacions.
- f) Que el seu ús exclusiu sigui d'esbarjo o el lleure durant determinats períodes de l'exercici. Aquesta situació s'aplicarà a un sol habitatge per propietari, a elecció d'aquest.
- g) Que el seu titular sigui qualsevol administració pública.
- h) Que es trobin afectats per un expedient de declaració de ruïna o altres circumstàncies que el faci inhabitable.
- i) Habitatges amb ocupació il·legal i el propietari ho tingui documentalment acreditat.
- j) Habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones empadronades en residències de la tercera edat.
- k) Habitatges la titularitat dels quals correspongui a persones empadronades en centres penitenciaris o psiquiàtrics.
- l) Habitatges objecte de rehabilitació amb informe tècnic justificatiu que ha d'indicar que les obres són necessàries perquè l'habitatge pugui tenir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- m) Habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística.

Article 3.- Procediment declaració d'habitatge buit.

Si l'Ajuntament de Llançà, a través de l'exercici de serveis municipals (com poden ser serveis socials, policia, urbanisme etc) té indicis que un habitatge pot estar desocupat amb caràcter permanent per més de dos anys ha d'obrir l'expedient pertinent per a declarar la condició d'habitatge buit.

Els expedients també es poden obrir a instància de part (el propietari podria presentar declaració a l'Ajuntament als efectes de la seva inscripció) mitjançant l'acció pública regulada a la llei a l'article 6, per la qual qualsevol ciutadà pot demanar l'obertura del corresponent expedient administratiu per a la seva comprovació posterior.

Una vegada comprovat que l'habitatge reuneix les característiques d'un habitatge buit, la qual cosa ha de quedar reflectit en un informe d'inspecció, mitjançant decret d'Alcaldia amb nomenament d'instructor, s'iniciarà un procediment contradictori conforme determina la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques, amb tràmit d'audiència al propietari afectat.

Un cop obert l'expedient, la resolució d'incoació juntament amb l'informe emès es traslladarà a l'interessat, i donarà un termini de 15 dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adient per tal de demostrar que l'habitatge no es pot considerar legalment buit.

El procediment s'instruirà amb la practica de les proves que determini l'instructor i les proposades per l'interessat que siguin admeses.

Finalitzada la instrucció de l'expedient, l'instructor redactarà la proposta de resolució, en la qual valorarà si ha quedat demostrat de forma indubitada que l'immoble reuneix les característiques d'habitatge buit de l'article 2. En aquest cas formularà la proposta de resolució de declaració d'aquesta circumstància.

El procediment conclou amb un Decret d'Alcaldia que resoldrà qualificant o no que l'habitatge està desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys. En cas afirmatiu se'l qualifica d'habitatge buit i es procedirà a la seva inscripció al Registre Municipal d'habitatges buits.

Dels habitatges objecte d'expedient que no se'ls hagi qualificat de buits es farà un seguiment, amb una comprovació periòdica, de cada 12 mesos.

Article 4.- Registre municipal d'habitatges buits

L'Ajuntament de Llança crearà un Registre municipal d'habitatges buits, en el qual s'inscriuran els habitatges així qualificats després de la resolució de l'expedient esmentat a l'article 3, amb la finalitat d'incentivar i posar en el mercat aquests habitatges.

La seva inscripció suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament anunciant les mesures incentivadores i penalitzadores existents, i advertint així mateix que se li podran imposar multes coercitives. Aquesta declaració va acompanyada d'un requeriment d'ocupació a través del qual es demana al propietari que ocupi l'immoble en un termini de tres mesos.

Article 5.- Inscripció i manteniment del Registre municipal d'habitatges buits

5.1.- Els titulars de l'habitatge, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'ús i gaudi sobre els habitatges desocupats, que vulguin inscriure en el Registre, hauran de presentar una declaració a l'Ajuntament, en el model que aquest aprovi, als efectes de la inscripció de l'immoble en el Registre municipal d'habitatges buits.

5.2.- En el cas que l'Ajuntament detecti l'existència d'algun habitatge desocupat amb caràcter permanent, i aquest no es trobi inscrit en el Registre, procedirà d'ofici a la

seva inscripció, prèvia la instrucció i resolució del corresponent expedient regulat a l'article 3.

5.3.- Quan un immoble d'us residencial canviï de la situació d'ocupat a la de desocupat amb caràcter permanent o a la inversa, d'acord amb les condicions del present reglament, els titulars, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'us i gaudi, estaran obligats a efectuar la declaració establerta en l'apartat 1 d'aquest article, acompanyant els documents acreditatius corresponents, en el termini d'un mes des que l'immoble canviï de condició, als efectes d'inscriure al registre la corresponent situació.

5.4 Les altes, baixes i modificacions que constin en el Registre municipal produiran els efectes que correspongui a cada exercici.

Article 6.- Procediment sancionador

Una vegada que l'Administració hagi inscrit l'immoble al registre d'habitatges buits, de conformitat amb l'article 42 de la Llei 18/2007, l'Ajuntament ha d'adoptat les mesures obligatòries que estableixen els apartats 1 a 4 (impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat de lloguer; s'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes; s'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges; i s'ha de preveure la cessió dels habitatges buits o permanentment desocupats a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer).

Així mateix, podrà aplicar les mesures voluntàries de l'apartat 5 de la Llei, adoptant mesures de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.

Quan es mantingui la desocupació d'un habitatge inscrit al registre i hagi transcorregut el termini de tres mesos després que la propietat no s'ha adherit a cap de les mesures de foment proposades per l'administració comportarà l'obertura d'un procediment sancionador per part de l'Alcaldia per infracció molt greu, del qual es nomenarà un instructor, d'acord amb el Decret 278/1993, de 9 de novembre, regulador del procediment sancionador.

Finalitzat el procediment, aquesta actuació pot ser sancionada amb multes de fins a 249.999 €. Si la proposta es superior (fins a 900.000 €), l'expedient haurà de ser enviat a la Conselleria de Política Territorial.

Les quantitats obtingudes com a conseqüència del procediment sancionador s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

Els terminis i les normes sobre la prescripció de les infraccions es regeixen pel que estableix la Llei 39/2015, de procediment administratiu comú.

Article 7.- Criteris per la graduació de les sancions

En virtut de l'article 117 de la Llei 18/2007 la imposició de les sancions administratives ha de guardar-se deguda adequació a la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada. Han de tenir-se en compte especialment els següents criteris:

- a) Si hi ha intencionalitat.
- b) La naturalesa o transcendència dels perjudicis causats, tant a l'Administració com a als usuaris d'habitatges.
- c) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.
- e) La repercussió social dels fets.
- f) La generalització de la infracció.
- g) El grau de participació en la comissió o en la omissió.
- a) En aquest sentit, la comprovació de l'existència de cadascú d'aquests criteris en l'expedient sancionador que es tramiti comportarà un increment del tipus mínim de la sanció en un 10 %.

Article 8.-Multes coercitives

Si passat el termini atorgat, l'habitatge no s'ha ocupat, es poden posar fins a tres multes coercitives que poden arribar fins a un 20% de l'import de la sanció prevista per la infracció comesa d'acord amb el que estableix l'article 113 de la LDH. Aquestes són independents i compatibles amb la posterior sanció.

Article 9.- Entrada en vigor

Aquest Reglament entrarà en vigor un cop publicat íntegrament el seu text al Butlletí Oficial de la Província de Girona i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.