

Dimecres, 17 de maig de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Capellades

EDICTE de l'Ajuntament de Capellades, sobre aprovació definitiva de l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits

(2017/33)

No havent-se presentat al·legacions, en el tràmit d'informació pública del 10/03/2017 al 25/04/2017 ambdós inclosos, a l'aprovació inicial de l'Ordenança de municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits, de conformitat amb l'acord d'aprovació inicial adoptat pel Ple en data 22/02/2017, resta aprovada definitivament l'ordenança sense necessitat de cap tràmit, ulterior en data 26/04/2017.

Així mateix, es fa públic el text íntegre de l'Ordenança esmentada, que s'insereix a continuació de conformitat amb l'art. 178.1.c. del Reial Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, amb l'advertiment que entra en vigor a partir del dia següent a la publicació del seu text íntegre al *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, tauler d'edictes de l'Ajuntament i al DOGC la referència del BOP on consti la publicació anteriorment esmentada, i continuarà vigent fins que es modifiqui o es derogui expressament.

Text íntegre:

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ HABITATGES BUITS.

PREÀMBUL.

El dret a l'habitatge, tant en l'Estatut d'autonomia de Catalunya com en la Constitució espanyola i en la normativa internacional –entre la qual destaquen el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de les Nacions Unides de l'any 1966 i la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea de l'any 2010–, es configura amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana. I correspon als poders públics promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents perquè aquest dret sigui efectiu.

En l'escenari actual de crisi econòmica, l'adopció de mesures dirigides a atendre les dificultats per a accedir a un habitatge o per a mantenir-lo ha esdevingut una prioritat dins les polítiques socials d'habitatge d'aquest Ajuntament. L'Ajuntament de Capellades, seguint el que determina la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que preveu principis i mesures necessaris per aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament s'incorporin al mercat immobiliari per mitjà de tècniques de foment, però també de tècniques d'intervenció administrativa, vol dotar-se d'una ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits, per al compliment d'aquests objectius.

L'Ajuntament de Capellades ha aprovat en els darrers anys una sèrie de mocions, com la presentada i aprovada per unanimitat el 23 de febrer de 2011 que instava a l'Ajuntament a fer un seguiment de la situació global de l'habitatge i als processos d'execució hipotecària i de desnonaments a Capellades; l'aprovada per unanimitat el 19 de desembre de 2012 en el que s'instava al Govern de l'Estat a modificar la llei hipotecària amb la finalitat de regular la dació en pagament i adoptar les mesures necessàries per evitar els desnonaments per motius econòmics i garantir del dret a l'habitatge; l'aprovada el 29 de gener de 2014 per la sanció dels immobles permanentment desocupats propietats d'entitats financeres i altres grans empreses; o la moció presentada per la PAH en suport a la ILP de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica i aprovada el 29 d'abril de 2014, que malauradament no han tingut el recorregut necessari per a fer efectiu el dret a l'habitatge.

Arran de la Moció aprovada pel Ple Municipal el 29 de gener de 2014, a proposta de la Plataforma d'afectats per la Hipoteca de l'Anoia, per a la sanció dels immobles permanentment desocupats propietat d'entitats financeres i altres grans empreses, s'han endegat accions per donar resposta als acords presos.

La voluntat municipal és incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en què no s'acompleix. Des de l'Ajuntament i arran de la intervenció dels diferents serveis municipals s'han constatat una sèrie de circumstàncies derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatge buit que motiven i justifiquen, entre d'altres accions, aquesta ordenança:

Dimecres, 17 de maig de 2017

- 1.- Famílies vulnerables socioeconòmicament amb necessitat residencial digna.
- 2.- Famílies que han patit llançament del seu habitatge principal.
- 3.- Demanda exclosa de famílies que tot i tenir ingressos no s'adeqüen a la seva renda disponible.
- 4.- Ús anòmal o indegut que es dona en els habitatges buits.
- 5.- Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.

Com ja s'ha exposat inicialment, aquesta ordenança dona compliment a la Moció aprovada pel Ple Municipal el 29 de gener de 2014, i parteix de la concepció de l'obligació d'ocupació d'un habitatge buit per la propietat com una obligació que s'afegeix a les clàssiques de seguretat, salubritat i ornat.

L'ordenança s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i concreta el que es fa en cada fase que estableix la normativa, fixant uns criteris per el programa d'inspeccions que regirà l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit en funció de la demanda existent.

L'ordenança s'estructura en un títol preliminar, tres títols més, dues disposicions finals i un annex.

El títol preliminar estableix disposicions generals: defineix l'objecte i la finalitat de l'ordenança, així com alguns dels conceptes a tenir en compte en la seva aplicació.

El títol primer s'ocupa de les actuacions prèvies, les fases de detecció i comprovació que regula la Llei del dret de l'habitatge, que són aquelles en què l'Ajuntament de Capellades té coneixement d'indicis que un habitatge està buit i realitza comprovacions. També fa referència al programa d'inspecció d'habitatges buits que fixarà els criteris de les inspeccions.

El títol segon regula el procediment per a la declaració d'ús anòmal de l'habitatge com a habitatge buit per tractar-se d'un habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, des de la seva incoació fins a la imposició de multes coercitives.

El títol tercer regula el supòsit d'habitatges que es detecten com a buits per un termini de temps inferior a 2 anys.

Seguidament la disposició final primera fixa l'entrada en vigor de l'ordenança i la disposició final segona fixa que la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança sense necessitat de reforma expressa.

Per últim, s'acompanya com a annex el model d'acta que aixecarà l'inspector que tingui atribuïdes les tasques d'inspecció d'habitatges buits.

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1.- Objecte.

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal de l'habitatge en cas d'habitatge buit. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i la normativa vigent de règim local.

Article 2.- Finalitat.

La finalitat de l'ordenança és detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat per part de la propietat o titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

Article 3.- Concepte d'habitatge buit.

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, com estableix l'art. 3d) de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya.

Dimecres, 17 de maig de 2017

Article 4.- Altres conceptes a tenir en compte.

Títol habilitant: S'acredita que un habitatge està ocupat si el seu propietari disposa d'un títol habilitant, com el d'arrendament o qualsevol altre anàleg, que habilita l'ocupació, i es justifica documentalment per qualsevol mitjà de prova admissible en dret. (art 15, 2.b de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial):

Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

Funció social de l'habitatge: Satisfacció de les necessitats socials d'habitatge dels individus.

Incompliment de la funció social: S'incompleix la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges quan 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 necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge; quan l'habitatge o edifici d'habitatges estigui desocupat de manera permanent i injustificada, en les condicions establertes per l'article 42.6 de la Llei d'habitatge de Catalunya; quan estigui sobreocupat; i quan sigui un habitatge de protecció oficial que no es destini a residència habitual i permanent dels propietaris.

Article 5.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment, per un termini de més de dos anys.

Són causes justificades de desocupació permanent, entre d'altres:

- 1.- El trasllat per raons laborals.
- 2.- El canvi de domicili per una situació de dependència,
- 3.- El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

Article 6.- Subjecte de l'obligació.

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES.

Article 7.- Programa d'inspecció d'habitatges buits.

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi hagi a la vila, caldrà elaborar un programa d'inspecció d'habitatges buits. L'aprovarà el regidor competent i se'n s donarà compte al Ple Municipal. Aquest programa establirà els criteris on es realitzaran les inspeccions i s'incoaran els expedients.

Inicialment, el programa haurà de preveure la inspecció d'habitatges buits de grans tenidors (entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil. Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250 m², amb les excepcions següents:

- 1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.

És persona jurídica qui hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.) a fi

Dimecres, 17 de maig de 2017

de combatre l'exclusió residencial i posar al mercat, o cedir a les Administracions Públiques, el parc d'habitatges buits propietat d'aquestes persones jurídiques descrites, per al seu ús social.

Els criteris que regiran el programa d'inspecció d'habitatges, a part dels que s'han exposat, seran:

- 1.- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- 2.- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- 3.- Edificis amb problemes de convivència.
- 4.- Edificis amb problemes d'ornat.

El programa d'inspecció tindrà vigència bianual.

Article 8.- Detecció.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Capellades té coneixement d'indisicis que un habitatge està buit.

En la detecció de la desocupació es tindran en compte especialment aquestes circumstàncies:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indisicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Un cop detectat un habitatge buit es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta d'un habitatge buit.

Article 9.- Sol·licitud Informació.

Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, es pot sol·licitar informació relativa a:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b) Els consums anormals d'aigua.
- c) Les dades sobre la taxa de residus.

També es comprovarà la propietat de l'habitatge i es sol·licitarà nota simple al Registre de la Propietat.

Article 10.- Comprovació per la Policia Municipal.

La Policia Municipal procedirà a comprovar si l'habitatge està ocupat o no i en remetrà acta al Servei competent.

Si l'acta policial constata que l'habitatge està desocupat, es procedirà a obrir expedient administratiu per tal de verificar l'ús anòmal de l'habitatge i declarar aquesta situació.

Article 11.- Inspecció.

Un cop finalitzada aquesta part, es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, que tindrà condició d'agent de l'autoritat de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

Dimecres, 17 de maig de 2017

La inspecció es realitzarà mitjançant presència de l'inspector in situ que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets, d'acord amb el model que s'inclou a l'annex d'aquesta ordenança. A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

Sempre que sigui possible es requerirà la presència de la propietat per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge.

Altrament, en cas que sigui necessari per verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es farà un seguiment policial en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent.

L'acta d'inspecció es completarà amb un informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació pels diferents departaments municipals que hagin intervingut en la comprovació d'habitatge desocupat.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no i donarà lloc a l'obertura d'expedient de verificació d'habitatge buit.

TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT.

Article 12.- Incoació i instrucció.

En cas que l'informe emès conclouï que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, s'incoarà expedient per determinar si hi ha una desocupació permanent per un termini de més de dos anys sense causa justificada i, en cas afirmatiu, declarar aquesta circumstància.

Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part o mitjançant l'acció pública regulada a la llei.

Un cop oberts els expedients, es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne alguns de determinats.

La resolució que incoarà l'expedient traslladarà l'informe emès per l'inspector municipal i donarà un termini d'audiència de 15 dies a l'interessat per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

El procediment s'instruirà amb la ratificació de l'informe d'inspecció i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per l'interessat i admeses.

Article 13.- Resolució.

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dóna el supòsit de desocupació permanent per un període de més de dos anys sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent, i es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives.

Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini que serà de 15 dies a un mes, segons estableixi el requeriment, i caldrà que s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Article 14.- Multes coercitives.

Un cop realitzat el requeriment sense que l'interessat procedeixi a acreditar a l'expedient el seu compliment, es procedirà a la imposició de multes coercitives.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de la primera serà de 3.000 EUR, el de la segona serà de 6.000 EUR, i el de la tercera serà de 9.000 EUR.

TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ.

Article 15.- Desocupació permanent per un termini de menys de dos anys.

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament informarà la propietat del temps que li consta que l'habitatge es buit i del termini des del qual es dóna aquesta circumstància. També l'assabentarà de

Dimecres, 17 de maig de 2017

les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini de més de dos anys.

Altrament també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

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. Segona.- Adaptació.

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.

ANNEX.

ACTA D'INSPECCIÓ PER LA VERIFICACIÓ D'HABITATGE BUIT.

DADES.

Propietat:

Adreça:

Dia de la inspecció: Hora: Persones presents:

CONSTRUCCIÓ.

Típus d'edifici:

Ús principal:

Estat de l'edifici:

INSPECCIÓ OCULAR EXTERIOR DE L'HABITATGE.

Comprovar bústia:

Comprovar finestres:

Comprovar roba estesa:

Comprovar porta accés a l'habitatge:

INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE.

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip per cuinar i conservació:

Disposa de cambra higiènica: Indicis d'habitabilitat:

MANIFESTACIÓ VEÏNS.

OCUPACIÓ.

Ocupat.

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Dimecres, 17 de maig de 2017

Desocupat.

Es fa públic per a informació general.

Capellades, 2 de maig de 2017
L'alcalde president, Aleix Auber Álvarez