

Dijous, 6 de juliol de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda

ANUNCI

El Ple Corporatiu, en sessió del dia 30 de març de 2017, ha aprovat inicialment l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits.

Havent-se sotmès l'expedient al tràmit d'informació pública pel termini de 30 dies hàbils, mitjançant publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província, de 21 d'abril de 2017; al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm.7354 de 21 d'abril de 2017; al Diari Ara de 13 d'abril i al tauler d'edictes municipal, aquest ha quedat aprovat definitivament en data 5 de juny de 2017, el text del qual es transcriu a continuació:

"ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT.

SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.

PREÀMBUL.

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte.

Article 2. Finalitat.

Article 3. Concepte d'habitatge buit.

Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romangui buit.

Article 5. Subjecte de l'obligació.

TÍTOL PRIMER. REGISTRE MUNICIPAL HABITATGES BUITS.

Article 6. Registre municipal d'habitatges buits.

Article 7. Inscripció i manteniment del Registre municipal d'habitatges buits.

TÍTOL SEGON. COMPROVACIÓ D'HABITATGES BUITS.

Article 8. Programa de mobilització d'habitatges buits.

Article 9. Detecció i informació prèvia.

Article 10. Requeriment d'informació als propietaris d'habitatges.

Article 11. Inspecció.

Article 12. Habitatges desocupats per un termini inferior a dos anys.

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

Article 13. Incoació.

Article 14. Instrucció.

Article 15. Resolució.

Article 16. Inscripció.

Article 17. Nous requeriments i multes coercitives.

Article 18. Incoació d'expedient sancionador.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera. Entrada en vigor.

Segona. Adaptació.

Dijous, 6 de juliol de 2017

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

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT.

SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.

PREÀMBUL.

El Ple de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, en sessió ordinària del dia 30 de maig de 2013, va aprovar una proposició demanant el reconeixement de l'habitatge com a dret social.

Posteriorment el Ple va aprovar també, el 30 de gener de 2014, una proposició per a la sanció dels immobles permanentment desocupats propietat d'entitats financeres i grups d'inversió privats.

L'actual situació de llarga crisi econòmica està impactant de manera dramàtica en la vida de milers de persones, que com a conseqüència de dificultats econòmiques sobrevingudes, no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques. L'habitatge n'és una de les més importants. De tots és conegut que l'administració local és la que rep en primera instància l'impacte social d'aquesta situació, en tant que és la més propera al ciutadà.

La manca de recursos de les administracions locals per fer front a la problemàtica de l'habitatge contrasta amb la realitat cada vegada més crua dels habitatges en desús que estan immobilitzats, i què afecten especialment a:

- Famílies vulnerables socio-econòmicament amb necessitat residencial digna.
- Famílies que han patit el llançament del seu habitatge principal.
- Demanda exclosa de famílies que, tot i tenir ingressos, no s'adeqüen a la seva renda disponible.

La voluntat municipal és incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge, tal com s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit, en funció de la demanda existent, continuant les accions del "L'estudi de l'habitatge buit", encarregat al desembre de 2013 i lliurat al gener del 2016.

Vist que la voluntat municipal és garantir el compliment de la funció social de la propietat, de conformitat amb allò que disposen els articles 33 i 128 de la Constitució Espanyola.

Tanmateix, la Constitució recull l'obligació d'interpretar els drets d'acord amb els tractats internacionals vigents, així com integrar llur contingut dins l'ordenament vigent. En aquest sentit, tant la Declaració Universal dels Drets Humans, com el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, consagren el dret de totes les persones a un nivell de vida adequat que els asseguri l'accés a un habitatge digna.

Aquesta ordenança compleix amb el deure que la llei estableix a les administracions públiques d'impedir la desocupació a través de mesures de foment i, arribat el cas, coercitives i sancionadores.

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 altres accions, aquesta ordenança:

- Ús anòmal o indegut que es dona en els habitatges buits.
- Problemes de convivència derivats de les ocupacions en habitatges buits.
- Problemes sociocomunitaris en la gestió de les comunitats de propietaris amb habitatges buits.
- Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.

L'ordenança s'estructura en un títol preliminar, dos 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.

Dijous, 6 de juliol de 2017

El títol primer regula el Registre municipal d'habitatges buits.

El títol segon 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 Santa Perpètua de Mogoda té coneixement d'indicis que un habitatge està buit, realitza comprovacions i posa en coneixement de l'interessat les mesures de foment.

El títol tercer 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.

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 i regular la creació del seu registre. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, 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, el Pla per al 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 per part de la propietat o del 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.

Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romangui buit.

Són causes justificades de desocupació permanent, a aquests efectes:

- a) El trasllat per raons laborals.
- b) El canvi de domicili per una situació de dependència.
- c) El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

Article 5. Subjecte de l'obligació.

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat, el titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble, i en general qualsevol persona que tingui poder de disposició sobre l'habitatge.

TÍTOL PRIMER. REGISTRE MUNICIPAL HABITATGES BUITS

Article 6. Registre municipal d'habitatges buits.

L'Ajuntament crearà un Registre municipal d'habitatges buits amb la finalitat d'incentivar i posar en el mercat aquests habitatges, especialment de lloguer, de forma que la seva inscripció en el Registre suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament anunciant les mesures incentivadores existents i convidant-los a posar l'habitatge a lloguer.

Dijous, 6 de juliol de 2017

Aquest registre és complementari al Registre d'Habitatge Buit de l'Agència Catalana de l'Habitatge, el qual es tindrà en compte per tal d'obtenir les dades que allà hi constin.

Article 7. Inscripció i manteniment del Registre municipal d'habitatges buits.

1. En el termini d'un mes a comptar des de la entrada en vigor de la present Ordenança, els titulars d'immobles de caràcter residencial que es considerin desocupats amb caràcter permanent de conformitat amb els criteris anteriors, hauran de presentar una declaració a l'Ajuntament, en el model que aquest aprovi, als efectes de la inscripció de l'habitatge en el Registre municipal d'habitatges buits.

2. En cas que l'Ajuntament detecti l'existència d'algun immoble de caràcter residencial que es trobi desocupat amb caràcter permanent per complir les condicions establertes en aquesta Ordenança, i aquest no es trobi inscrit en dit Registre, procedirà d'ofici a la seva inscripció, prèvia la instrucció i resolució del corresponent expedient, d'acord amb allò establert al Títol tercer.

3. Quan un immoble d'us residencial canviï de la situació d'ocupat a la de desocupat amb caràcter permanent o a l'inversa, els titulars 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.

TÍTOL SEGON. COMPROVACIÓ D'HABITATGES BUITS.

Article 8. Programa de mobilització d'habitatges buits.

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatges que hi hagi al municipi, s'elaborarà un programa de mobilització d'habitatges buits.

Per a l'elaboració dels programes es tindran en compte, entre d'altres, els següents criteris de prioritat:

- Habitatges titularitat de persones físiques o jurídiques que disposin de major número d'habitatges buits.
- Habitatges procedents d'execucions hipotecàries i processos de mediació.
- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- Edificis amb problemes de convivència.
- Edificis de comunitats de propietaris amb residents majoritàriament grans i/o en situació d'especial vulnerabilitat.

El programa d'inspecció tindrà vigència anual i es renovarà automàticament si no es proposen canvis.

Article 9. Detecció i informació prèvia.

1. La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament recull indicis per detectar els habitatges buits. En la detecció s'utilitzaran especialment les següents fonts de dades:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i comprovacions del personal al servei de l'Ajuntament que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria, i dels agents de l'autoritat en general.
- c) La negativa injustificada del 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 indicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Dijous, 6 de juliol de 2017

Adicionalment també es recolliran informacions procedents de:

- e) Les dades obrants al Cadastre, al Registre de la Propietat, al Registre d'habitatges buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge, i d'altres registres públics d'habitatges.
- f) La informació obrant als jutjats sobre processos d'execució hipotecària.
- g) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- h) Els consums anormals a les companyies subministradores de serveis.
- i) Les denúncies i declaracions dels veïns i altres ciutadans.
- j) Altres expedients municipals tramitats en relació amb la finca de referència, així com la informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de bases de dades.

2. Un cop detectat per part dels serveis municipals la possible existència d'un habitatge desocupat es traslladarà aquesta informació, per part del departament que en sigui coneixedor, al servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta d'un habitatge buit.

Article 10. Requeriment d'informació als propietaris d'habitatges.

En la fase de detecció l'Ajuntament podrà requerir als titulars d'habitatges el nombre i la relació d'habitatges de què siguin titulars a Santa Perpètua de Mogoda, per tal que facilitin, entre d'altres, la següent informació:

- a) Les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats o ocupats sense títol habilitant, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble.
- b) Dades i documentació acreditativa de l'adjudicació a favor seu o d'un tercer dels habitatges, especificant, a banda de les dades previstes a l'apartat anterior, la identificació de l'anterior titular, l'import amb què s'ha adjudicat, i la data, si s'escau, del llançament o la desocupació.
- c) Circumstàncies i condicions en què hagi cessat la condició de desocupació, l'execució d'obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal, així com les dades relatives a la transmissió, per qualsevol títol, dels habitatges objecte d'inscripció.
- d) Dades de contacte, i adreça electrònica si s'escau, per tal de rebre les notificacions relacionades amb el procediment.

El requeriment incorporarà l'avertiment què constitueix infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, incomplir les obligacions de comunicació veraç de les dades que han de ser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, fet que pot comportar una sanció de fins a 90.000 EUR.

El requeriment podrà acompanyar la informació relativa a les mesures de foment per a la ocupació aprovades per les diferents administracions.

Article 11. Inspecció.

En cas què s'hagi detectat un habitatge possiblement desocupat, es podrà realitzar una inspecció per part de l'inspector municipal, 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 certa a efectes probatoris. L'inspector 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 més 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 podrà fer un seguiment d'inspecció en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent, amb suport de la Policia local en cas que fos

Dijous, 6 de juliol de 2017

necessari. L'acta d'inspecció es completarà amb l'informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació. Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no.

Article 12. Habitatges desocupats per un termini inferior a dos anys.

En cas que fruit de les dades obtingudes o de la tramitació dels expedients municipals es constati què un habitatge es troba desocupat per un període inferior a dos anys, l'Ajuntament informarà al propietari del temps que li consta que l'habitatge es 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 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.

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

Article 13. Incoació.

1. En cas que de les actes d'inspecció o de les dades obrants a l'Ajuntament es constati la existència d'un habitatge possiblement desocupat per més de dos anys, o no es pugui determinar el termini de desocupació, s'incoarà expedient administratiu per tal de determinar si existeix un ús anòmal de l'habitatge i, en cas afirmatiu, declarar aquesta circumstància.

2. L'expedient es pot iniciar d'ofici o a instància de part, tant per la declaració voluntària del titular de l'habitatge com mitjançant l'acció pública regulada a la llei.

3. La resolució per la qual s'inicia el procediment s'ha de notificar a la persona interessada, i ha d'incloure la designació de la persona responsable d'instruir-lo.

4. Amb la notificació de la resolució de d'incoació es traslladarà a l'interessat l'informe emès per l'inspector municipal, i es donarà un termini d'audiència de quinze dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

5. Amb l'acord d'incoació, es remetrà informació sobre les mesures de foment per a la ocupació aprovades per les diferents administracions, i es requerirà l'acceptació o refús de les mateixes en el termini de quinze dies.

Article 14. Instrucció.

1. Notificada la incoació de l'expedient, el titular de l'habitatge haurà d'acreditar, en el termini de quinze dies, que disposa d'un contracte que n'habilita l'ocupació.

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

3. Cas què el tenidor manifesti la seva voluntat d'acollir-se a les mesures de foment ofertes, es procedirà a la suspensió cautelar del procediment fins que fineixin els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble. Aquesta acolliment s'haurà d'acreditar de manera fefaent. Verificada la ocupació es dictarà resolució d'arxiu de l'expedient.

Article 15. Resolució.

1. En cas que del resultat de la tramitació de l'expedient resti acreditat que es dona el supòsit de desocupació permanent per més de dos anys sense causa justificada, es declararà l'incompliment de la funció social de la propietat, així com la situació anòmal de l'habitatge.

2. Amb la resolució es realitzarà un requeriment a la propietat per tal que procedeixi a la seva immediata ocupació, mitjançant el règim d'ús que consideri adient per tal què es doni compliment a la funció social de la propietat d'acord amb allò previst a l'article 5 de la Llei pel Dret a l'Habitatge.

Es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge. Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini que serà d'un mes, i caldrà que en el termini de deu dies s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Dijous, 6 de juliol de 2017

3. La resolució incorporarà l'advertiment d'imposició de multes coercitives cas d'incompliment.

4. De la resolució es donarà trasllat als serveis econòmics de la Corporació als efectes que prevegin les ordenances fiscals.

Article 16. Inscripció.

Un cop la resolució d'incompliment social de la propietat i la d'utilització anòmala hagin guanyat fermesa, es procedirà a la seva inscripció en el Registre municipal d'habitatges buits, i es donarà trasllat al Registre de la propietat i al Registre de pisos buits depenent de l'Agència Catalana de l'habitatge.

D'igual forma es cancel·larà la inscripció quan cessi aquesta circumstància.

Article 17. Nous requeriments i multes coercitives.

Transcorregut el termini atorgat sense que la persona interessada hagi acreditat davant l'Ajuntament la ocupació efectiva de l'habitatge, i es procedirà a la imposició de multes coercitives, que aniran acompanyades cadascuna d'elles de l'atorgament d'un nou termini d'un mes per tal d'acreditar el compliment de l'ordre de mobilització de l'habitatge.

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.

Article 18. Incoació d'expedient sancionador.

1. Un cop declarada la situació d'habitatge buit i demostrat que la propietat no s'ha adherit a cap de les mesures de foment proposades per l'administració, es podrà incoar expedient sancionador.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor 15 dies després 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 A LA VERIFICACIÓ D'HABITATGE BUIT.

Dia i hora de la inspecció:

Persones presents:

DADES DE L'HABITATGE.

Adreça:

Propietat:

OCUPACIÓ.

Ocupat / Desocupat.

Propietari ocupant?

Ocupant no propietari amb contracte d'arrendament o autorització? Data de finalització de vigència del contracte.

Ocupant no propietari sense contracte d'arrendament ni autorització?

Dijous, 6 de juliol de 2017

Es permet la inspecció a l'interior de l'habitatge?

CONSTRUCCIÓ.

Tipus d'edifici:

Ús principal:

Estat de l'edifici:

INSPECCIÓ OCULAR DE L'EXTERIOR DE L'HABITATGE.

Comprovació bústia, finestres, roba estesa, porta d'accés a l'habitatge, altres.

Signes externs de connexió regular / irregular a xarxes de subministrament.

INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE.

Disposa de cèdula d'habitabilitat? Reuneix les condicions per obtenir-la? Infrahabitatge / cal fer obres d'adequació.

MANIFESTACIONS DELS VEINS.

Durada de la desocupació.

OBSERVACIONS.

SIGNATURA.

Santa Perpètua de Mogoda, 26 de juny de 2017
L'alcaldeessa, Isabel Garcia i Ripoll