



Ajuntament de
Vallbona d'Anoia

ANUNCI

REGLAMENT PER A DETERMINAR LA CONDICIÓN D'HABITATGE RESIDENCIAL DESOCUPAT AMB CARÀCTER PERMANENT.

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 Vallbona d'Anoia.

Article 2.- Condicions 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 En tot cas, no es consideraran desocupats amb caràcter permanent sense causa justificada els immobles amb caràcter residencial que es trobin en alguna de les següents situacions:

- a) Que el propietari sigui treballador desplaçats 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.
- e) Que constitueixin el domicili habitual del propietari.
- f) Que disposin d'un contracte o contractes d'arrendament en vigor durant més de tres mesos durant l'exercici.
- g) Que es trobin ocupats durant més de tres mesos durant l'exercici, en virtut de qualsevol dret d'ús o gaudí.
- h) Que es trobin destinats a ús diferent del residencial, sempre que tinguin les pertinents llicències i autoritzacions.
- i) 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.
- j) Que el seu titular sigui qualsevol administració pública.
- k) Que es trobin afectats per un expedient de declaració de ruïna o altres circumstàncies que el faci inhabitable.

Article 3.- Procediment declaració d'habitatge buit.

Si l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, 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 determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució i concretar les condicions establertes en aquest reglament.

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 del Dret a l'habitatge, 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 de Procediment Administratiu 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 pràctica 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, a 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 li 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 6 mesos.

Article 4.- Registre municipal d'habitatges buits.

L'Ajuntament de Vallbona d'Anoia 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.

4.1 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, 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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, l'Ajuntament ha d'adoptat les mesures obligatòries que estableixen els apartats 1 a 4 i en el seu cas les voluntàries de l'article 5 de l'article 42 de la Llei 18/2007.

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.

L'import de les multes s'establirà de conformitat amb el que es preveu a l'article 113 de la Llei 18/2007.

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 legislació 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
- f) La repercussió social dels fets
- g) La generalització de la infracció
- h) El grau de participació en la comissió o en la omissió

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 Barcelona 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.

Vallbona d'Anoia a la data de la signatura electrònica

Meritxell Baqué i López
Alcaldessa

Meritxell
Baqué
López - DNI
46239819K
(SIG)

Signat
digitalment per
Meritxell Baqué
López - DNI
46239819K (SIG)
Data: 2020.12.22
11:37:13 +01'00'