

## ORDENANÇA NÚM. 61

### ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

#### PREÀMBUL

##### *Justificació.*

L'actual crisi ha impactat de manera dramàtica en la vida de milers de persones, que a causa de dificultats econòmiques sobrevingudes no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques. Aquesta situació ha portat milers de famílies a la impossibilitat de fer front a les quotes hipotecàries o del lloguer de la seva llar.

Per aquest motiu, l'Ajuntament d'Arbúcies està elaborant l'Estudi d'habitatge buit del municipi. Així doncs, atesa la gran quantitat de població amb necessitats habitacionals i la manca de recursos públics per fer-hi front, resulta urgent mobilitzar l'habitatge buit en mans de les entitats financeres i grans empreses.

Fomentar i garantir la funció social de l'habitatge, desincentivar-ne la utilització anòmla i penalitzar-ne, si s'escau, l'ús antisocial es converteix en un dels pocs mecanismes efectius a l'abast de l'administració per donar resposta a la vulneració del dret.

La voluntat municipal és incidir en la funció social de l'habitatge en les situacions en que no s'acompleix.

Des de l'Ajuntament d'Arbúcies 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:

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

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 al programa d'inspeccions que regira l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit en funció de la demanda existent.

## **TITOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 1.- Objecte i finalitat.**

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'us 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 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de regim 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.

La finalitat de l'ordenança es 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'us sobre l'immoble.

L'ordenança serà d'aplicació automàtica als grans tenedors, entenent com a tals les entitats financeres, fons d'inversió o grans immobiliàries, o bé propietaris, persones físiques o jurídiques, a partir dels vuit habitatges en propietat.

### **Article 2.- Concepte d'habitatge buit.**

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de mes de dos anys.

### **Article 3.- Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment, per un termini de mes 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 4.- Subjecte de l'obligació.**

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

## **TITOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES**

### **Article 5.- Programa d'inspecció d'habitatges buits.**

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi hagi al municipi, caldrà elaborar un programa d'inspecció d'habitatges buits.

L'òrgan competent per a la seva aprovació serà la Junta de Govern Local i es donarà compte al ple municipal.

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 anual.

#### **Article 6.- Detecció.**

La fase de detecció es aquella en que l'Ajuntament té coneixement d'indicis que un habitatge esta buit.

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

- 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 publiques que te 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 mes, consten altres indicis 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 7.- Sol·licitud d'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 mitja 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 anòmals 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 8.- Comprovació per la policia local.**

La policia municipal informarà si l'habitatge està ocupat o no i en remetrà al Servei competent.

Si l'informe de la policia constata que l'habitatge esta desocupat, es procedirà a obrir expedient administratiu per tal de verificar l'ús anòmal de l'habitatge i declarar aquesta situació.

### **Article 9.- Inspecció.**

Un cop finalitzada aquesta part, es realitzarà una inspecció per part del personal tècnic al que s'encomani tasques d'inspecció en matèria d'habitatge, 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 provatoris.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència del(s) tècnic(s) municipal(s) in situ que dura a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets.

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 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 de l'expedient de verificació d'habitatge buit.

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

### **Article 10.- Incoació i instrucció.**

En cas que l'informe emès conclougui 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 publica 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 pels tècnics municipals 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 tècnic municipal i la practica de les proves que hagin estat proposades per l'interessat i admeses.

#### **Article 11.- Resolució.**

Transcorregut el termini indicat, si queda acreditat que es dóna el supòsit de desocupació permanent per un període de mes de dos anys sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el que estableix l'ordenança fiscal corresponent (ordenança núm. 62)

Simultàniament s'assabentarà al titular de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge i es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini concedit, amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives, o la incoació d'expedient sancionador. ( article 109 Llei 18/2007)

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 12.- Mesures 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, o la incoació d'expedients sancionador.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de les multes s'establirà de conformitat amb el que es preveu a l'article 113 de la llei 18/2007.

L'import de la primera serà de 3.000€, el de la segona serà de 6.000€, i el de la tercera serà de 12.000€.

### **TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ**

#### **Article 13.- 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 dona aquesta circumstancia. 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 mes de 2 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 una vegada publicat al *Butlletí Oficial de la Província de Girona* del seu text íntegre i hagi transcorregut el termini previst a l'article 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local.

### **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.

Aprovació inicial: Ple del 04 de novembre 2020

Publicació íntegra: BOP de Girona núm. 2 de 05 de gener de 2021