



Edicte d'aprovació definitiva DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL NUM. 38 REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE LA VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.

En compliment d'allò que disposen l'article 17.4 del Text refós de la Llei d'hisendes locals aprovat per RDL 2/2004, de 5 de març; l'article 111 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local; i l'article 178.2 del 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, es fa públic que l'Ajuntament en sessió plenària de caràcter extraordinari de data 07 de novembre aprovà provisionalment l'ordenança municipal núm. 38 reguladora del procediment sobre la verificació d'habitatges buits.

Atès que s'ha publicat l'anunci en el Butlletí Oficial de la Província núm. 220 de data 14 de novembre de 2024 i atès que ha transcorregut el període d'exposició pública de l'expedient, sense que s'hagin presentat reclamacions, els acords provisionals, han esdevingut definitius, i el text íntegre de la ordenança literalment transcrit és el següent:

“ORDENANÇA MUNICIPAL NÚM. 38 REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.

INTRODUCCIÓ.

L'habitatge és un dret que molts ciutadans no poden exercir degut a l'elevat preu i la dèbil oferta del parc en règim de lloguer. En els darrers anys ha augmentat considerablement el nombre de persones excloses residencials que no poden accedir a un habitatge i viure en plenitud, amb alguns col·lectius especialment castigats com els joves que no poden emancipar-se, la gent gran que no disposa d'un habitatge adaptat a les seves necessitats, o les persones amb ingressos baixos que no poden accedir o, fins i tot han perdut l'habitatge on residien.

Per incidir damunt del mercat residencial de la comarca, el Consell Comarcal de l'Urgell va implantar la Borsa d'Habitatges de l'Urgell, signant convenis amb els Ajuntaments i amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, impulsant la posada en el mercat dels habitatges desocupats que incompleixen la seva funció social, amb contraprestacions per als propietaris d'aquests habitatges buits.

Cal afegir, que la Borsa també té la funció de revertir el procés de pèrdua de població que estan patint els municipis de la comarca i, revertir també, la degradació del nuclis de població que comporta l'abandó de les seves cases. Per això cal potenciar el “Programa de masoveria urbana”. Així doncs, la Borsa d'Habitatge de l'Urgell contempla la possibilitat de mediar fora de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social quan no es compleixin els seus requisits.

Actualment a la comarca de l'Urgell hi ha censats més de dos mil habitatges buits segons dades de l'Institut d'estadística de Catalunya. Des de l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell s'ha fet un inventari d'habitatges permanentment desocupats, dels quals, més de mil reuneixen les





Ajuntament d'Anglesola

característiques suficients per poder entrar a la Borsa d'Habitatge de l'Urgell.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquest dret, determinant que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, entre d'altres, quan romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys.

Així mateix, la Llei 18/2007 atribueix a les administracions locals un seguit de competències per evitar que es produeixin o es mantingui aquesta situació anòmla de l'habitatge, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen al seu article 42.

El Pla Supralocal d'Habitatge Solidari de l'Urgell (PSHSU 2022-2028) determina la necessitat d'impulsar la intervenció municipal en la desocupació permanent dels habitatges que agreugen el despoblament, la degradació dels nuclis urbans i la dificultat d'accés a l'habitatge. La funció d'inspecció constitueix una eina fonamental per a salvaguardar l'interès general, per això es proposa l'elaboració de programes anuals d'inspecció com a l'instrument idoni amb l'objectiu de fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública en matèria d'habitatge.

Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d'aquest Ajuntament els habitatges desocupats injustificadament, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, elaborant programes d'inspecció com a eina per detectar l'existència d'habitatges desocupats, i que la Llei 18/2007, n'estableix l'obligació en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada.

I per tot això, s'elabora el "Programa d'inspecció d'habitatges buits" amb la voluntat de nodrir a la Borsa d'Habitatge comarcal i així donar solució a una part de la demanda d'habitatge, assegurant d'aquesta manera el compliment de la funció social de la propietat tal com estableix La Llei 18/2007.

PREÀMBUL.

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, 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.





Ajuntament d'Anglesola

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 d'Anglesola té coneixement i 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 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Llei 40/2015, de 1 de octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del 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 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.





Article 4.- 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:

- 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 o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES.

Article 6.- Registre Municipal d'Immables Desocupats.

L'Ajuntament d'Anglesola crearà un Registre Municipal d'Immables Desocupats amb la finalitat d'incentivar i posar en el mercat aquests habitatges, especialment en lloguer, de forma que la seva inscripció en el registre suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament informant de les mesures incentivadores existents i, advertint que en el cas que compleixi les condicions d'habitatge desocupat, l'Ajuntament 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 7.- Inscripció i manteniment del Registre Municipal d'Immables Desocupats.

7.1. En el termini d'un mes des que entri en vigor el present Reglament, els contribuents de l'Impost sobre Béns Immobles, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'ús i gaudi sobre els immobles de caràcter residencial que es considerin desocupats amb caràcter permanent, de conformitat amb els articles anteriors, 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'Immables Desocupats.

7.2. Quan un immoble d'ús residencial canviï de la situació d'ocupat a la de desocupat amb caràcter permanent o a l'inversa, d'acord amb les condicions del present reglament, els contribuents, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'ús 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.





Ajuntament d'Anglesola

7.3. L'Ajuntament inscriurà d'ofici la situació de desocupat d'un immoble segons procediment determinat en l'art. 9 d'aquesta ordenança.

7.4. Les altes, baixes i modificacions que constin en el Registre produiran els efectes que corresponguin en cada exercici.

Article 8.- 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'aprovarà el regidor competent i se'n donarà compte al Ple Municipal. Aquest programa establirà les àrees on es realitzaran les inspeccions i s'incoaran els expedients i tindrà una vigència anual/bianual.

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

- a) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- b) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- c) Edificis amb problemes de convivència.
- d) Edificis amb problemes d'ornat.

Article 9.- Detecció.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament d'Anglesola té coneixement d'indicis 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 de l'habitatge.
- 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 de l'habitatge 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.

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 10.- 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 de subministraments bàsics.
- 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 11.- Inspecció.

Un cop finalitzada la fase d'informació i comprovació que l'habitatge està desocupat, s'iniciarà la fase d'instrucció i es realitzarà una inspecció per part del tècnic autoritzat, 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.

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 poden constar 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 d'habitatge buit.





Ajuntament d'Anglesola

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

Article 12.- 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 pública regulada a la llei. Aquells habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits de la Generalitat de Catalunya que han liquidat el corresponent impost, pel fet d'haver estat declarats com a habitatges buits seran objecte d'obertura d'expedient.

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 dona el supòsit de desocupació permanent per un període de més 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 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 1 mes, segons estableixi el requeriment, i caldrà que s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Es posarà a disposició de la propietat les mesures de foment per a la seva ocupació.

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.





Ajuntament d'Anglesola

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 15.- 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 del punt 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 podrà comportar 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, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 16.- 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





Ajuntament d'Anglesola

sancionador que es tramiti comportarà un increment del tipus mínim de la sanció en un 10 %.

TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ DELS HABITATGES.

Article 17.- 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 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 Lleida* 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.

Contra l'aprovació de les ordenances fiscals es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà al de publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de la Província.

Anglesola, a la data de la signatura electrònica.

L'Alcalde
Carme Miró Solé

