

**ORDENANÇA REGULADORA
DEL PROCEDIMENT SOBRE LA
VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS
DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT I DE
MESURES CONTRA EL SEU ÚS
ANÒMAL.**

Versió vigent des del 22 de desembre de 2016

Ordenança municipal reguladora del procediment sobre la verificació d'habitatges buits de Cornellà de Llobregat i de mesures contra el seu ús anòmal.

PREÀMBUL

Mitjançant l'aprovació d'aquesta ordenança l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat s'adhereix al moviment social que s'està produint des de que la situació de recessió econòmica està impactant en la vida de milers de persones, que com conseqüència dels canvis que s'han produït en la renda disponible de les famílies no poden cobrir les necessitats bàsiques i entre ells, l'habitatge és una de les més importants.

La manca de recursos de les administracions locals per fer front a la problemàtica de l'habitatge, contrasta amb els habitatges en desús que acumulen alguns tenidors, que en molts casos no es posen a disposició de les famílies.

La voluntat municipal és incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en que no s'acompleixi i de conformitat amb la Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, considera oportú aprofundir en la tasca de cercar habitatges que es puguin considerar buits.

Des de l'Ajuntament i, arran de la intervenció dels diferents serveis municipals, s'han constatat una sèries de circumstàncies derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatge buit que motiven i justifiquen la redacció d'aquesta ordenança:

- 1.- Famílies en risc d'exclusió social amb necessitat residencial, detectades per part dels serveis socials municipals.
- 2.- Demanda exclosa de famílies que tot i tenir ingressos no s'adeqüen a la seva renda disponible.
- 3.- Ús anòmal o indegut que es dona 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 pel 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 quatre capítols i dues disposicions finals.

El capítol primer estableix les 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 capítol segon s'ocupa de les actuacions prèvies, les fases de detecció i comprovació que regula la Llei de l'habitatge, que són aquelles en què l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat té coneixement d'indícis 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 capítol tercer regula el procediment per a la declaració d'ús anòmal de l'habitatge com 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 capítol quart regula el supòsit d'habitatges que es detecten com a buits per un termini de temps inferior a 2 anys.

Finalment, 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.



ÍNDEX

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

Article 1: Objecte.

Article 2: Finalitat.

Article 3: Concepte d'habitatge buit.

Article 4: Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment, per un termini de més de dos anys.

Article 5: Subjecte de l'obligació.

CAPÍTOL II : ACTUACIONS PRÈVIES

Article 6: Programa d'inspecció d'habitatges buits.

Article 7: Detecció. Inspecció.

Article 8: Informe d'inspecció.

CAPÍTOL III : EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT.

Article 9: Requeriment previ.

Article 10: Incoació.

Article 11: Resolució.

Article 12: Multes coercitives.

CAPÍTOL IV: MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ.

Article 13: Desocupació permanent per un termini de menys de dos anys.

DISPOSICIONS FINALS

Primera.- Entrada en vigor.

Segona.- Adaptació.



CAPÍTOL I : 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 fins l'entrada en vigor de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú a les Administracions Públiques i la Llei 40/2015, d'1 d'octubre de règim jurídic del Sector Públic; 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 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 un situació de dependència.
- 3.- 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.

CAPÍTOL II : DISPOSICIONS PRÈVIES.

Article 6.- Criteris d'inspecció d'habitatges buits.

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi ha a la ciutat, s'estableixen els criteris d'inspecció dels mateixos que seran:

1. Habitatges incorporats al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupants sense títol habilitant de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
2. Habitatges en edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
3. Habitatges en edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
4. Habitatges en edificis amb problemes de convivència.
5. Habitatges en edificis amb problemes ornamentals.

Article 7.- Detecció. Inspecció.

7.1 La fase de detecció és aquella en que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat recull indicis per detectar els habitatges buits.

En la detecció de la desocupació s'utilitzaran especialment les següents fonts de dades:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents ocupants.
- b) Dades cadastrals.

També, si s'escau, es comprovarà la propietat de l'habitatge i es sol·licitarà nota simple al Registre de Propietat si les dades anteriors resulten insuficients o contradictòries.

Adicionalment també es recolliran informacions procedents de:

- c) Els treballs de cerca efectuats pels serveis municipals per a aquesta tasca de detecció.
- d) Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge o d'altres ocupants de l'edifici (veïns).
- e) 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.
- f) 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 indicis de manca d'ocupació.



g) Els anuncis publicitaris.

7.2 La fase d'inspecció es realitzarà mitjançant presència de l'inspector in situ que durà a terme un 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.

En aquesta fase es podrà requerir la col·laboració de la Policia Local, la qual podrà 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 8.- Informe d'inspecció.

Un cop finalitzada aquesta part, totes les actuacions es reflectiran en una acta d'inspecció que gaudirà de presumpció de certesa a efectes probatoris.

Aquesta acta 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.

CAPÍTOL III: EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT.

Article 9.- Requeriment previ.

En cas que l'informe emès conclogui que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, es realitzarà un requeriment a la propietat de l'habitatge per tal que procedeixi a la seva immediata ocupació, mitjançant el règim d'ús que consideri adient.

En aquest requeriment, l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, requerirà l'adopció de les mesures necessàries per evitar la seva desocupació a la vegada que oferirà l'alternativa de cedir l'habitatge buit detectat perquè sigui



cedit per lloguer social, de conformitat amb les necessitats detectades per part de Serveis Socials de l'Ajuntament.

S'atorgarà un mes d'audiència, a comptar de l'endemà de recepció de la notificació d'aquest requeriment, a l'interessat a l'efecte que pugui formular al·legacions i presentar quants documents o justificacions estimi pertinents en defensa dels seus drets.

Transcorregut el termini concedit sense que s'hagin presentat al·legacions o, en el cas que s'hagin presentat, fins el dia següent a la recepció de la notificació per la qual es resolguin, l'interessat tindrà un termini màxim d'un mes per comunicar a aquesta administració l'acceptació de l'ofertament de cessió per a lloguer social, de conformitat amb allò establert a l'article 42.4 de la llei del dret de l'habitatge.

S'advertirà que, un cop transcorregut el termini indicat sense que la propietat hagi procedit a la immediata ocupació de l'habitatge o alternativament l'hagi posat a disposició per a lloguer social, s'incoarà el corresponent expedient per la utilització anòmla de l'habitatge.

Article 10.- Incoació.

La resolució que incoarà l'expedient traslladarà l'informe emès pels serveis 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 els informes emesos i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per l'interessat i admeses.

Article 11.- 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 s'establirà en l'ordenança fiscal corresponent, 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 12.- Multes coercitives.

Un cop realitzada la incoació de l'expedient sense que l'interessat procedeixi a acreditar 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 €, el de la segona serà de 6.000 €, i el de la tercera serà de 9.000 €, les quals de conformitat amb allò que disposa l'article 113 de la Llei del dret a l'habitatge, es podran imposar amb una periodicitat mínima d'un mes.

CAPITOL IV: 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 a la propietat 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.

Altament 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 als quinze dies a comptar de l'endemà de la darrera comunicació o de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre, de conformitat amb l'article 66 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals i l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Règim Local.

Els efectes d'aplicació d'aquesta Ordenança es produiran sobre tots els expedients iniciats amb posterioritat a l'entrada en vigor de la mateixa, i sobre aquells on encara no s'hagi declarat la desocupació permanent en aplicació de l'article 11 d'aquesta norma.



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.

El Tinent d'Alcalde de Territori i Sostenibilitat

Manuel Ceballos Morillo



Aprobat per l'Ajuntament Ple

INICIALMENT Sessió 21 JUL. 2016

El/La Secretari/ària,



Aprobat DEFINITIVAMENT de forma automàtica per no haver-s'hi presentat reclamacions ni suggeriments durant el termini legal d'exposició pública.

Cornellà de Llobregat, 9 NOV. 2016

El/La Secretari/ària,



DILIGENCIA:

Es fa constar que aquesta és la redacció d'aquesta Ordenança que es troba vigent des del dia 22 de desembre de 2016, com a conseqüència de la finalització del procés d'aprovació, iniciat en sessió plenària de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat que va tenir lloc el dia 21 de juliol de 2016.

Cornellà de Llobregat, a 23 de desembre de 2016

LA SECRETARIA GENERAL

Carmen Alonso Higuera