



AJUNTAMENT DE VILAGRASSA

(L' Urgell - Lleida)

Ordenança número 39

REGLAMENT DEL REGISTRE MUNICIPAL D'HABITATGES BUITS DE VILAGRASSA

Preàmbul

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 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 anòmala 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.

Introducció

El municipi de Vilagrassa es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, tal i com estableix l'Annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Per altra banda, l'article 72 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, preveu l'existència d'un recàrrec sobre l'Impost de Béns Immobles en el cas d'immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.

A aquest efecte, l'ordenança fiscal número 2, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 04/11/2020, ha establert dit recàrrec i n'ha definit els requisits, els mitjans de prova i el procediment per a l'aplicació del mateix, exigint la inscripció en el "Registre municipal d'habitatges buits".

Per al desenvolupament de polítiques d'habitatge al municipi, l'Ajuntament precisa d'un instrument que faci les funcions de cens de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures establertes per l'article 42 de la LDH (tal i com preveu l'article 12.6 de la mateixa LDH) i disposar d'una base de dades d'habitatges sobre els que realitzar actuacions amb l'objectiu d'evitar la seva desocupació permanent, i que també permeti donar compliment al procediment establert per l'ordenança fiscal número 2 del recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

Amb aquest doble objecte, es crea el Registre municipal d'habitatges buits del municipi de Vilagrassa, que fa funcions de cens dels habitatges del municipi que reuneixin els requisits definits per l'article 3 d) de la LDH i a la vegada identifica els habitatges que poden ser susceptibles del recàrrec de l'IBI, conforme les definicions fetes per l'ordenança fiscal aplicable, fent les funcions de "Registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent" que preveu la mateixa ordenança.

S'incorporaran a aquest Registre els habitatges buits, segons la definició que fa la LDH, que s'identifiquin preferentment per mitjà de dos mecanismes, per una banda, el Programa d'inspecció d'habitatges buits de l'Ajuntament de Vilagrassa i, per l'altra, el Registre



d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. En ambdós casos, a partir de la resolució que declari l'habitatge buit en el primer cas o a partir de la comunicació de les dades del registre de la Generalitat, serà necessari tramitar un expedient per a la inscripció dels habitatges al registre amb comunicació als interessats i tràmit d'audiència previ a la resolució.

Aquest reglament s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons els quals les administracions públiques en l'exercici de la potestat reglamentària han d'actuar conforme als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, les disposicions d'aquest reglament estan justificades per la necessitat de donar compliment a diferents acords i normes de l'Ajuntament de Vilagrassa que incideixen en la necessitat d'intervenir sobre els habitatges buits del municipi: La Borsa d'Habitatge de l'Urgell, el Pla Supralocal d'Habitatge Solidari de l'Urgell 2022-2028 i l'Ordenança Fiscal número 2 sobre l'IBI. A aquests efectes, el Registre d'habitatges buits tindrà la consideració del "Registre municipal d'habitatges buits" previst a l'ordenança del recàrrec de l'IBI.

En aplicació del principi de transparència, l'Ajuntament de Vilagrassa possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la norma i els documents propis del seu procés d'elaboració, i en aplicació del principi d'eficiència, aquest reglament evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i permet racionalitzar la gestió dels recursos públics.

I per tot això, s'elabora el "Registre municipal d'habitatges buits" amb la voluntat de nodrir 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.

Article 1. Objecte del reglament

El present reglament té per objecte regular el Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa (en endavant el Registre), establint els habitatges que han de ser objecte d'inscripció en el mateix, definint la seva estructura i organització i establint el procediment d'inscripció, modificació i baixa.

Article 2. Caràcter i finalitat del Registre municipal d'habitatges buits

El Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa és un registre de caràcter administratiu que té la finalitat de recollir el cens dels habitatges buits del municipi i coordinar-lo amb la Borsa d'Habitatge de l'Urgell.

Així mateix, també té la funció de "Registre municipal d'habitatges buits" previst a l'ordenança fiscal número 2, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 04/11/2020, que estableix el recàrrec sobre l'IBI.



Article 3. Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació del Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa és el terme municipal de Vilagrassa.

Article 4. Adscripció i gestió

El Registre depèn de l'Ajuntament de Vilagrassa i es gestiona des de l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell. Aquest servei és el responsable de la seva gestió i del procediment a seguir per a la inscripció dels habitatges.

És competent per resoldre en matèries relacionades amb la inscripció, modificació o baixa de dades en el Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa, l'Alcaldia del municipi, que donarà compte a l'Oficina d'Habitatge per tal que en gestioni el registre.

Article 5. Habitatges objecte d'inscripció

Els habitatges susceptibles d'inscripció al Registre són els habitatges buits radicats al terme municipal de Vilagrassa.

Per habitatge buit s'entén el definit a l'apartat d) de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Per a la seva inscripció, serà necessari que els habitatges o bé hagin estat declarats buits d'acord amb un procediment seguit en execució del Programa d'inspecció d'habitatges buits o bé constin inscrits en el Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant dependent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Article 6. Estructura del Registre

El Registre s'estructura en tres seccions:

1. La **Secció primera**, conté la relació d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys que, d'acord amb el Programa d'inspeccions i que d'acord amb l'ordenança fiscal número 2, poden ser objecte de recàrrec de l'IBI i que, per aquest motiu, s'han de donar d'alta al "Registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent".
La secció primera del Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa, fa les funcions de "Registre municipal d'habitatges buits" previst a l'ordenança fiscal núm. 2.
2. La **Secció segona**, conté la resta d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys en els que concorri alguna de les causes justificades de desocupació d'un habitatge contemplades al Programa d'inspeccions i en l'article 8.3 de l'Ordenança Fiscal núm. 2.
3. La **Secció tercera**, conte els habitatges ocupats sense títol habilitant.



Article 7. Organització del Registre

El registre s'organitzarà conjuntament amb l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell.

Article 8. Procediment d'inscripció al Registre

La inscripció al Registre d'un habitatge que, o bé hagi estat declarat buit d'acord amb un procediment seguit en execució del Programa d'inspecció d'habitatges buits o bé consti inscrit en el Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, s'ajustarà al següent procediment:

1. El procediment d'inscripció al registre s'iniciarà mitjançant un acte d'incoació que indiqui si l'habitatge s'ha declarat buit o si consta inscrit en el Registre de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i es notificarà a qui n'ostenti el dret de propietat, usdefruit o superfície indicant a quina secció correspon la inscripció, i si l'immoble compleix els requisits per ser objecte del recàrrec de l'IBI previst a l'ordenança fiscal número 2.
2. En el termini de 15 dies a comptar des de l'endemà de la notificació de la incoació, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
3. En base a les al·legacions i proves aportades, el procediment finalitzarà amb la resolució sobre la inscripció o no de l'habitatge al registre i, en cas d'inscripció, sobre la secció i l'àmbit corresponent.
4. La resolució serà notificada als interessats i podrà ser objecte de recurs d'acord amb el que estipula la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Resulta possible l'acumulació del procediment de declaració d'habitatge buit i el procediment d'inscripció del mateix habitatge al Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa, en virtut del previst a l'article 57 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, en tant que és el mateix òrgan qui tramita i resol ambdós procediments i que guarden identitat substancial.

Article 9. Dades a inscriure en el registre

Per poder donar compliment a la doble finalitat del Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa, les dades que s'inscriuran de cada habitatge respecte el que es resolgui la seva inscripció seran les següents:

1. Dades relatives a inscripció:
 - a) La data i la referència de la resolució d'inscripció i, si s'escau, la data i la referència de la resolució sobre la modificació i/o la cancel·lació de la inscripció.
 - b) Si l'habitatge consta o no inscrit al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i, en cas afirmatiu, la referència de dita inscripció.
 - c) Si l'habitatge va ser declarat buit en expedient seguit per l'Ajuntament de Vilagrassa, indicació de la resolució i la data.
 - d) En cas d'habitatges desocupats, que s'inscriguin a la secció segona, la causa justificada o les causes justificades de desocupació de l'habitatge que excloguin l'aplicació del recàrrec de l'IBI conforme disposa l'ordenança



- fiscal número 2.
2. Dades relatives a la identificació i la descripció de l'habitatge:
 - a) La ubicació, localització o adreça de l'habitatge.
 - b) La referència cadastral
 - c) La referència registral
 - d) La superfície útil expressada en metres quadrats
 3. Les dades relatives a la titularitat i el seu règim jurídic
 - a) Dades identificatives de la propietat
 - b) Si s'escau, dades identificatives de la titularitat de l'usdefruit o qualsevol altre dret d'us sobre l'immoble.
 - c) Data d'adquisició.
 - d) Modalitat d'adquisició
 4. Dades relatives a l'estat de l'immoble
 - a) Si l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat o no.
 - b) Si l'habitatge està en condicions d'habitabilitat o no

Aquestes dades es podran extreure dels registres públics que l'Ajuntament tingui accés o es podran obtenir durant el procediment de declaració d'habitatge buit i/o d'inscripció al registre.

En relació a les dades de caràcter personal, l'Ajuntament de Vilagrassa complirà la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Article 10. Inscripció

Un cop notificat l'acte que resolgui la inscripció d'un habitatge al Registre, el servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilagrassa o l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell procedirà a fer-la efectiva.

Article 11. Modificació o Cancel·lació de la inscripció

En cas de produir-se qualsevol modificació de la situació de l'habitatge o d'alguna de les dades contingudes al registre, es procedirà a la seva modificació o, si s'escau, a la cancel·lació de la inscripció.

La modificació o la cancel·lació d'una inscripció seguirà el procediment que es descriu a continuació, que es podrà iniciar d'ofici o a instància de part.

1. El procediment s'iniciarà mitjançant un acte d'incoació que indiqui la situació i/o la dada o les dades que s'han modificat. Aquest acte serà notificat als interessats.
2. En el termini de 15 dies a comptar des de l'endemà de la notificació de la incoació, l'interessat podrà formular les al·legacions que estimi oportunes, així com aportar qualsevol mitjà de prova en defensa del seu dret.
3. En base a les al·legacions i proves aportades, el procediment finalitzarà amb la resolució sobre la modificació o la cancel·lació de la inscripció.
4. La resolució serà notificada als interessats i podrà ser objecte de recurs d'acord amb el que estipula la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



Un cop notificat l'acte que resolgui la modificació o la cancel·lació d'una inscripció del Registre, el servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Vilagrassa o l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell procedirà a fer-la efectiva.

Article 12. Entrada en vigor

Aquest Reglament entrarà en vigor un cop publicat íntegrament el seu text al Butlletí Oficial de la Província de Lleida i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils establerts a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

En cas que es modifiqui la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, l'ordenança fiscal número 2, aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Vilagrassa en sessió celebrada el 04/11/2020, o qualsevol altra normativa de referència d'aquest reglament que pugui afectar als seus termes, aquest reglament s'haurà d'interpretar conforme als nous termes de dita normativa, i s'haurà de procedir a actualitzar el Registre municipal d'habitatges buits de Vilagrassa si així correspon.

DILIGÈNCIA.-

El present reglament consta de 12 articles, essent aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 26.03.2024, publicant-se l'edicta inicial al BOP número 63 de data 28.03.2024. L'edicta definitiu es va publicar al BOP número 95 de data 16.05.2024.

Signat electrònicament a Vilagrassa, pels càrrecs i data que consten a l'espai de signatura.

