

REGLAMENT PER A DETERMINAR LA CONDICIÓN D'HABITATGE DESOCUPAT AMB CARÀCTER PERMANENT, A L'EFFECTE D'INCENTIVAR LA SEVA INCORPORACIÓ AL MERCAT DE LLOGUER

Per tal de contribuir en la mesura del possible a fer efectiu el dret a un habitatge digne tal com estableix l'article 47 de la de Constitució; en ús de l'autonomia local establerta pels articles 133.2 i 140 de la Constitució i 3 i 4 de la Carta Europea d'Autonomia Local; de la potestat reglamentària, dels articles 4.1, 106 i concordants de la Llei 7/1985, reguladora de les bases del règim local, del Decret legislatiu 2/2003, i en especial l'article 42 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge on assenjala que la Generalitat, en coordinació amb les administracions locals han d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats, en aquest Reglament s'estableixen les condicions per a determinar quan i en quins supòsits els habitatges de caràcter residencial del terme municipal de Deltebre tindran la condició de desocupats, amb caràcter permanent, amb vista a fomentar i incentivar el mercat de lloguer, i convidar als propietaris a la cessió o ocupació d'aquests immobles per al foment de l'habitatge de lloguer en el municipi així com donar a conèixer les mesures de foment de que disposen. Aquest reglament només té la pretensió de desenvolupar una llei existent no vulnerant el principi de seguretat jurídica que suposaria regular una matèria ex novo.

Es donarà compte a l'Estat i a la Generalitat de Catalunya sobre l'aprovació i aplicació d'aquest Reglament, als efectes que consideri oportuns.

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació.

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 per inscriure'ls en el Registre municipal d'habitatges desocupats i incentivar la seva entrada en el mercat de lloguer.

1.2. El seu àmbit d'aplicació es el terme municipal de Deltebre.

Article 2. Condicions de desocupació.

2.1. En base al que determina l'art. 3.d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es considerarà que un immoble de caràcter residencial es troba desocupat amb caràcter permanent als efectes d'aquest Reglament quan no es trobi efectivament ocupat durant més de dos anys consecutius sense causa justificada establint-se com a criteris de desocupació dos de les següents tres circumstàncies:

- Que l'habitatge romanguí sense persones empadronades.
- La manca de contracte o de consum de subministrament d'aigua.
- La manca de contracte o de consum de fluït elèctric.



Seran causes justificades de desocupació:

- El trasllat per raons laborals.
- El canvi de domicili per una situació de dependència.
- L'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població.
- El fet de que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

2.2. En tot cas, no es considera desocupats amb caràcter permanent els immobles de caràcter residencial que es trobin en algunes de les següents situacions:

- a) Que constitueixin el domicili habitual del contribuent.
- b) Que es trobin inclosos en la Borsa de Lloguer de l'Ajuntament de Deltebre.
- c) Que disposin d'un contracte o contractes d'arrendament en vigor durant més de tres mesos durant l'exercici.
- d) Que es trobin destinats a ús diferent del residencial, sempre que tinguin les pertinents llicències i autoritzacions.
- e) Que el seu ús exclusiu sigui l'esbarjo o el lleure durant determinats períodes de l'exercici, i els contribuents no siguin residents a Deltebre. Aquesta situació s'aplicarà a un sol habitatge per contribuent, a elecció d'aquest.
- f) Que es trobin afectats per un expedient de declaració de ruïna o altres circumstàncies que el faci inhabitable.

Article 3. Pla per a la mobilització dels habitatges desocupats amb caràcter permanent.

3.1. L'Ajuntament redactarà un pla per a la mobilització dels habitatges desocupats amb caràcter permanent amb l'objectiu de dinamitzar el mercat del lloguer social, mitjançant l'elaboració d'un:

- a) Programa de seguiment del parc d'habitatges desocupats amb caràcter permanent, definint els procediments administratius, protocols d'actuació i programa d'inspeccions dels habitatges qualificats com a desocupats amb caràcter permanent, per tal d'incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i l'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- b) Programa de mediació per a facilitar l'accés en règim de lloguer social al parc d'habitatges desocupats amb caràcter permanent; fomentant la informació i confiança de les persones propietàries per llogar el seu habitatge, la superació de discriminacions del lliure mercat sobre determinats col·lectius, la promoció del manteniment i la rehabilitació del parc d'habitatges.

3.2. En el marc dels programes de mediació i cessió, es procurarà obtenir la col·laboració amb les entitats financeres que disposin o puguin disposar d'habitatge



buit, per tal de facilitar la seva incorporació al Registre Municipal d'immobles desocupats.

3.3. L'aplicació dels plans i/o programes precedents haurà de donar lloc a la creació d'una borsa d'habitatges de lloguer social, per tal de poder donar resposta a la demanda de lloguer social.

Article 4. Registre municipal d'immobles desocupats.

4.1. L'Ajuntament crearà un Registre municipal d'immobles desocupats, en el qual s'hi inscriuran els habitatges desocupats amb caràcter permanent existents al municipi, amb la finalitat d'incentivar el seu lloguer social, mitjançant l'aplicació de les mesures de promoció del lloguer definides en els plans i programes previstos en l'article 3.

4.2. Aquest Reglament complirà amb allò acordat en Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa aplicable en aquesta matèria.

Article 5. Inscripció i manteniment del Registre municipal d'immobles desocupats amb caràcter permanent.

5.1. 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'immobles desocupats amb caràcter permanent.

5.2. En cas que l'Ajuntament detecti l'existència d'algun habitatge desocupat amb caràcter permanent, i aquest no es trobi inscrit en dit Registre municipal, procedirà d'ofici a la seva inscripció, prèvia instrucció i resolució del corresponent expedient, amb audiència preceptiva del seu titular, en la instrucció d'aquest procediment es distingiran les següents fases:

Fase d'instrucció:

En la fase d'instrucció, #Àrea Deltebre Projectió subàrea Servei a les Persones, basant-se amb el suports de la resta dels serveis tècnics municipals i de la Policia local realitzarà la tasca d'investigació on recopilarà tota la informació i evidències sobre l'estat de l'habitatge poden derivar en una resolució que dicti l'inici del procediment on es farà menció expressa de les actuacions practicades en la fase d'instrucció i es donarà trasllat a l'interessat, tot concedint-li un termini d'audiència de 15 dies per interposar les al·legacions que consideri oportunes en defensa dels seus drets i interessos.



Fase d'audiència:

És en aquesta fase en la qual l'interessat pot valer-se de les al·legacions i prova que consideri oportunes per tal de contradir o ratificar la posició de l'Ajuntament sobre l'estat de l'habitatge.

Fase de resolució:

Transcorreguda la fase d'audiència a l'interessat, l'òrgan competent haurà de resoldre expressament el procediment valorant les proves aportades d'ofici pel mateix ajuntament i tercers, com també, aquelles aportades per l'interessat.

5.3. En cas que un habitatge inscrit en el Registre municipal, sigui per aplicació de les mesures establertes en els plans i programes previstos en l'article 3 sigui per altres circumstàncies, deixi d'estar desocupat amb caràcter permanent, serà donat de baixa del Registre municipal.

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

Article 6. Entrada en vigor.

Aquest reglament entrarà en vigor al dia següent al de la publicació del seu text íntegre al Butlletí oficial de la província, i els efectes per constatar si un habitatge es troba desocupat tindran caràcter retroactiu atès la prèvia existència de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge que defineix els criteris objectius que determinen les condicions per considerar que un habitatge està desocupat.

Deltebre (Delta de l'Ebre), 5 de maig de 2020

