

SERVEIS DEL TERRITORI
Secció d'Habitatge i Rehabilitació Urbana
Exp. TER.PRS2016000035

RESOLUCIÓ INCOACIÓ I INICI DE LA INSTRUCCIÓ DEL PROCEDIMENT DE CESSIÓ D'ÚS TEMPORAL OBLIGATÒRIA D'HABITATGES BUITS AMB DESTÍ A POLÍTIQUES DE LLOGUER SOCIAL (art. 7 Llei 24/2015)

Antoni Llobet Mercadé, segon tinent d'alcalde, regidor delegat d'Habitatge, en exercici de les competències que m'han estat conferides per la delegació efectuada per Resolució de l'Alcalde núm. 700 de data 29 de gener de 2016, publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del dia 11 de febrer de 2016, dicto la resolució següent:

Fonaments de Fet

1.La llei catalana 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica porta implícita la declaració d'interès social de la cessió d'ús temporal obligatòria d'habitatges buits amb destí a polítiques públiques de lloguer social i la necessitat d'ocupació dels habitatges concrets que quedin determinats per l'aplicació de l'art. 7 de la llei.

2.La cessió obligatòria té per objecte obtenir l'ocupació dels habitatges desocupats permanentment mes de dos anys, sense causa justificada, recuperant la seva funció social, per poder atendre la necessitat bàsica d'habitatge de les famílies en situació de risc d'exclusió residencial, sense solució d'habitatge, mitjançant un lloguer social proporcional a la renda disponible.

S'ha creat un arxiu obert d'unitats familiars en risc d'exclusió residencial i sense solució d'habitatge que constitueixen la necessitat social que requereix l'art. 7 de la llei catalana 24/2015 per poder iniciar el procediment de cessió d'ús temporal obligatòria d'habitatges buits a incorporar al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials.

A l'efecte d'aquest procediment i d'acord amb les definicions legals d'habitatge, es consideren sense solució d'habitatge les situacions d'infrahabitatge, de sobreocupació, d'acolliment precari, d'usuari d'allotjament dotacional d'emergència, d'ocupació precària o il·legal, les causades per mobilitat de treball, entre d'altres situacions a valorar pels serveis socials de l'Ajuntament.

3.D'inici, es fixa en 10 el nombre d'habitatges objecte d'aquest procediment de cessió obligatòria, sent-ne la justificació el fet de tractar-se de la implementació d'un nou procediment que ha de servir de guia per a les posteriors actuacions.

4.El procediment s'obra a totes les persones jurídiques que reunien a 31 de desembre de 2015 els requisits per ser subjectes passius de l'impost sobre habitatges buits, aplicades les dades obtingudes del Cens municipal d'habitatges buits i aplicats els principis de proporcionalitat i equitat en l'actuació administrativa.

En el desenvolupament de la fase d'instrucció quedaran determinades les persones jurídiques cedents i els respectius habitatges objecte de la cessió.

5.La resolució aprova la proposta inicial de les condicions de la cessió, concretant el seu règim jurídic i econòmic, d'acord amb els requisits legals que determina l'art. 7 de la Llei 24/2015.

6.El caràcter contradictori del procediment i la conveniència de possibilitar el mutu acord, justifiquen que en la fase d'instrucció s'obri un termini de presentació de documents probatoris de la situació particular de cada habitatge i del seu titular, d'oferiment del mutu acord i de contraproposta del règim de la cessió obligatòria.

Fonaments de Dret

1.L'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya disposa: *Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.*

2.L'art. 33 de la Constitució espanyola literalment disposa:

1. "Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia."
2. "La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes."
3. "Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes"

L'art. 5 de la Llei catalana 18/2007 del dret a l'habitatge (LDH) determina que el dret de propietat sobre un habitatge no compleix la funció social quan l'habitatge estigui desocupat de manera permanent i injustificada.

3.L'art. 41.1 en relació a l'art. 3, lletra d, de la LDH qualifica d'habitatge desocupat en situació anòmala l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, durant un termini de més de dos anys.

4.L'art. 41.3 de la LDH habilita a l'Administració per obrir expedients que instrueixin els actes de comprovació de la utilització anòmala dels habitatges.

5.L'article 7 de la Llei 24/2015 constitueix el precepte legal legitimador de l'obtenció per part de l'Administració pública d'habitatges per destinar-los a lloguer social mitjançant la cessió obligatòria temporal. Aquest article literalment disposa:

Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer

1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de tres anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:

a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.

b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.

2. En el cas de subjectes passius que compleixin els requisits establerts per l'apartat 1 i disposin d'habitatges buits als municipis de Catalunya que no estiguin situats en zones de forta i acreditada demanda residencial, també els és aplicable la cessió obligatòria d'aquests habitatges.

3. La declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu, **en què s'ha d'acreditar la concurrència de tots els requisits necessaris**, l'existència al municipi de com a mínim una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial, i també les condicions en què es durà a terme la cessió. En aquest cas, la cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme en les condicions econòmiques establertes per l'article 5 d'aquesta llei.

4. En el cas que per a satisfer una situació de risc d'exclusió residencial hi hagi habitatges de diferents subjectes passius que compleixin les condicions establertes pels apartats 1 i 2, es prioritza l'aplicació de la cessió obligatòria als subjectes passius que gaudeixen de menys bonificacions en l'impost sobre els habitatges buits.

6.L'art. 25 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, en el seu punt 2 disposa que el municipi tindrà competències pròpies, en els termes de la legislació, en matèria de promoció i gestió d'habitatge de protecció pública i en matèria d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

L'art. 68 de la LDH que pertany al seu Títol V *De la política de protecció pública de l'habitatge*, defineix, com a actuacions susceptibles d'ésser protegides, l'oferta i la posada en el mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús, i altres accions adreçades a evitar l'exclusió social residencial.

L'art. 8 de la LDH regula les competències generals dels ens locals en matèria d'habitatge.

7.Les qüestions procedimentals no regulades per la legislació sectorial aplicable es regeixen per la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i per la Llei 26/2010, de règim jurídic i del procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya.

Els principis de l'actuació administrativa d'economia processal, de celeritat i simplicitat –art. 75.1 de la Llei 30/1992 i art. 31.2 de la Llei catalana 26/2010 - i la valoració de les actuacions prèvies realitzades, justifiquen el desenvolupament simultani de les fases del procediment.

8. L'òrgan municipal competent per a la resolució d'aquest procediment és la Segona Tinença d'Alcaldia - Regidoria Delegada d'Habitatge, en virtut de la delegació conferida per la resolució d'alcaldia núm. 700 de 29 de gener de 2016, de la competència legal atribuïda a l'alcalde per l'article 53.1.u del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1r.- Declarar l'existència verificada i documentada, de més de 10 unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial sense solució d'habitatge, a partir de les dades que consten en **"l'arxiu obert codificat d'unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial sense solució d'habitatge"**, creat en l'àmbit d'actuació dels serveis socials municipals amb la finalitat d'acreditar la seva existència de forma continuada.

2n.- Iniciar el procediment per a l'obtenció de la cessió d'ús temporal obligatòria de 10 habitatges buits amb condicions mínimes d'habitabilitat, ubicats al municipi de Manresa, per part de les persones jurídiques propietàries que a 31 de desembre de 2015 reunien els requisits per a ser subjectes passius de l'Impost sobre habitatges buits regulat per la Llei catalana 14/2015, vigent a la data de meritació; obrint la fase d'instrucció i fixant com a data de meritació i còmput dels requisits del procediment el dia 31 de desembre de 2015.

3r.- Aprovar la relació inicial de les persones jurídiques afectades per aquest procediment de cessió d'ús temporal obligatòria d'habitatges amb condicions mínimes d'habitabilitat que s'incorpora a l'expedient, aplicats els paràmetres fixats per l'art. 7 de la Llei 24/2015 i per l'art. 9 de la Llei 14/2015, a data de 31 de desembre de 2015.

4t.- Aprovar la proposta inicial de les condicions que regiran la cessió d'ús temporal obligatòria dels habitatges amb destí a lloguer social:

Primera. Prelació de les cessions

La prelación en l'obligació de suportar la cessió s'estableix d'acord amb els següents criteris d'ordre:

a) persones jurídiques, propietàries d'habitatges buits, sense bonificacions acreditades de l'impost sobre els habitatges buits (art. 7 de la Llei 24/2015), amb subcriteri de major a menor nombre d'habitatges buits a 31 de desembre de 2015 (excloses les exemptes de l'impost i les propietàries de no més de 3 habitatges buits, per aplicació del principi de proporcionalitat i equitat en la intervenció administrativa i de la regularització per cessió del 25% dels habitatges buits amb destí a lloguer social establerta en el Programa municipal d'inspecció i intervenció sobre aquests habitatges)

b) persones jurídiques, propietàries d'habitatges buits, que hagin acreditat bonificacions de l'impost sobre els habitatges buits, amb subcriteris de menys a més bonificacions -art. 7 de la Llei 24/2015- i de major a menor nombre d'habitatges buits a 31 de desembre de 2015 (excloses les propietàries de no més de 3 habitatges buits, per aplicació del principi de proporcionalitat i equitat en la intervenció administrativa i de la regularització per cessió del 25% dels habitatges buits amb destí a lloguer social establerta en el Programa municipal d'inspecció i intervenció sobre aquests habitatges)

c) rotatori d'una cessió per cada persona jurídica, a raó de l'ordre de prelación que resulti de l'aplicació dels criteris anteriors, amb subcriteris de disponibilitat real -a raó de la situació de la persona jurídica i de la possessió de l'habitatge-, condicions d'habitabilitat i major adequació de l'habitatge a les característiques de cada unitat familiar

Segona. Gestió i administració de l'arrendament

La cessió de l'habitatge a l'Ajuntament causa que sigui l'Ajuntament qui hagi d'assumir la gestió i administració de l'arrendament, adjudicant-lo a la unitat familiar beneficiària que proposin els serveis socials municipals.

L'Ajuntament adscriurà l'habitatge cedit al Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials, en execució de l'acord del Ple de la Corporació de 11 de novembre de 2015.

L'Ajuntament podrà encomanar la gestió i administració de la cessió i de l'arrendament dels habitatges cedits a la societat mercantil municipal instrumental "Foment de la rehabilitació urbana de Manresa, S.A".(FORUM).

L'Ajuntament assumeix l'obligació de reclamar de forma fefaent els rebuts de lloguer impagats a fi d'evitar la prescripció del deute.

L'Ajuntament gestionarà que els ajuts al lloguer que obtingui la unitat familiar arrendatària es puguin percebre directament pel propi Ajuntament o per FORUM, mitjançant clàusula d'autorització en el contracte d'arrendament, a fi de garantir el seu destí, sempre que l'entitat concedent ho pugui habilitar.

Tercera. Durada de la cessió i règim de la seva finalització

La cessió tindrà una durada de tres anys a comptar des del dia de formalització del contracte d'arrendament, de manera que la cessió quedarà sense efecte si no es formalitza el contracte d'arrendament en el termini dels 4 mesos següents a l'efectiva disposició municipal de l'habitatge. Finalitzats els tres anys del contracte d'arrendament, la cessió s'extingirà automàticament, recuperant l'entitat propietària el dret d'ús de l'habitatge i subrogant a l'Ajuntament en els drets i obligacions sobre l'arrendament i l'ocupació. El règim "ex lege" del destí i del termini de la cessió causa la impossibilitat que l'Ajuntament pugui assumir el procés de desnonament en el supòsit que, finalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendatari no desocupi l'habitatge.

Si en el moment de l'extinció es donen els requisits d'arrendatari "en situació de risc d'exclusió residencial" i d'entitat propietària "gran tenidor", l'entitat propietària haurà d'oferir un nou lloguer social, donant continuïtat a l'ocupació, d'acord amb els termes establerts per la llei 24/2015. De no donar-se tots els requisits d'aquest supòsit legal i d'acreditar-se fefaentment a l'Ajuntament que l'entitat propietària, en el termini dels tres mesos posteriors a l'extinció de la cessió, va presentar demanda judicial de desnonament, l'Ajuntament indemnitzarà les despeses causades pel procés judicial a la finalització d'aquest.

L'acreditació de les despeses judicials s'haurà de fer amb la presentació de còpia fefaent de la resolució judicial favorable al desnonament i de les costes judicials, aplicant-se com a límit indemnitzatori els mòduls de compensació del torn d'ofici.

L'Ajuntament no indemnitzarà deutes de lloguer ni cap altre dany i perjudici.

L'habitatge cedit podrà ser objecte d'altres cessions obligatòries cada vegada que, a partir de la data de finalització de la cessió, torni a poder-se qualificar d'habitatge "buit" d'acord amb la llei 18/2007.

Quarta. Assumpció municipal del deure de conservació i manteniment de l'habitatge cedit

L'Ajuntament assumirà el deure de conservació i manteniment de l'habitatge durant tot el període de cessió, des de la data de disposició fins a l'extinció automàtica de la cessió. Aquest deure no compren cap tipus de reparació o millora dels elements comuns de l'edifici d'ubicació de l'habitatge, ni d'urbanització.

Durant el mesos de gestió previs a l'inici del termini de la cessió i de l'arrendament, l'Ajuntament procedirà a una inspecció tècnica de l'habitatge per verificar l'habitabilitat i expedir la memòria tècnica de l'estat de conservació inicial de l'habitatge.

En el termini dels tres mesos següents a la finalització automàtica de la cessió, l'entitat propietària podrà reclamar a l'Ajuntament el pagament del cost estimat de les reparacions dels desperfectes de l'habitatge en comparació al seu estat a l'inici del termini de la cessió. Aquesta reclamació haurà de justificar-se mitjançant la presentació d'una memòria tècnica valorada signada per tècnic competent i degudament visada pel col·legi professional, a validar pels serveis tècnics municipals.

L'Ajuntament, de considerar-ho necessari, podrà demanar a l'entitat propietària una visita d'inspecció per part dels serveis tècnics municipals de verificació dels desperfectes.

Cinquena. Import de la renda mensual del lloguer

L'import de la renda mensual del lloguer es fixarà per aplicació dels paràmetres de lloguer social que estableix l'art 5 de la llei 24/2015.

Sisena. Import de la indemnització de renda a favor de l'entitat propietària cedent

El fet que l'habitatge objecte de la cessió no hagi generat cap renda a l'entitat propietària durant més de dos anys, i que les condicions econòmiques de la cessió que fixa la llei 24/2015 son les mateixes que estableix pel lloguer social, determina que la indemnització reditícia de la cessió es fixi per l'import de les rendes mensuals del lloguer **que efectivament es cobrin, descomptat un 5%** en concepte de despeses de gestió sobre les rendes cobrades, i per l'import d'una quota de contingència d'un màxim de 6 mensualitats no cobrades per tot el període dels tres anys d'arrendament.

L'Ajuntament assumeix el pagament de la indemnització a favor de l'entitat propietària de la cessió obligatòria que s'estableix durant els tres anys d'arrendament, llevat que l'arrendament i la cessió s'extingeixin abans de la seva finalització, amb l'efectiva devolució de l'habitatge desocupat.

La indemnització equivalent a les rendes mensuals cobrades es farà efectiva per semestres vençuts i la quota de contingència per incobrats es liquidarà al final de la cessió, amb proporcionalitat al temps real de l'arrendament, de la forma que disposi la Tresoreria municipal.

A raó de la fixació legal de l'import màxim de lloguer social, l'entitat propietària cedent no podrà repercutir l'IBI ni qualsevol despesa que tingui causa en reparacions de l'edifici o en la quota de participació en les despeses de la Comunitat de Propietaris, de manera que assumirà el seu pagament. En cap cas aquests imports seran indemnitzables.

Cinquè.- Interessar de cada persona jurídica la proposta dels habitatges de la seva propietat per poder ser seleccionats per l'Ajuntament per ser objecte de la cessió obligatòria.

Sisè.- Interessar de cada persona jurídica l'acceptació de la cessió en règim de conveni de mutu acord.

Setè.- Requerir a les persones jurídiques afectades per aquest procediment la presentació de fotocòpia compulsada de l'autoliquidació de l'impost sobre els habitatges buits regulat per la llei 14/2015, corresponent a la seva meritació a 31 de desembre de 2015, a l'efecte de determinar la prelación de les cessions, de conformitat amb el que estableix l'art 7 de la llei 24/2015, o alternativament autorització fefaent per demanar directament a la Generalitat de Catalunya o a les seves Agències les dades de l'autoliquidació, de conformitat amb els següents termes:

Si la no presentació de l'autoliquidació o l'autorització per demanar-la causa la impossibilitat d'aplicar les bonificacions per determinar la prelación en la cessió, automàticament la persona jurídica quedarà obligada a la cessió de forma preferent a les bonificades justificades.

Vuitè.- Interessar a l'entitat propietària que presenti els documents justificatius, en fotocòpia compulsada, de l'efectiva ocupació de l'habitatge en més de 6 mesos durant el termini de més de dos anys computat com habitatge buit, de la no possessió durant tot aquest termini o de l'existència de les causes justificatives legals (o per analogia) de la desocupació.

Novè.- Obrir un termini de 20 dies hàbils, comptats des del dia següent a l'efectiva notificació, a l'efecte que les persones jurídiques afectades pel procediment puguin presentar la següent documentació:

.Acceptació de la cessió d'us temporal d'habitatges concrets amb condicions d'habitabilitat, **de mutu acord**, amb proposta de conveni, sempre que compleixi les condicions mínimes legals de la cessió obligatòria definides per l'art. 7 i, per remissió, per l'art. 5, de la llei 24/2015

.Proposta dels habitatges que puguin ser seleccionats per part de l'Ajuntament per fer efectiva la cessió obligatòria

.Propostes alternatives a les condicions de la cessió obligatòria que s'aproven

.La documentació justificativa de fets o situacions jurídiques que incideixen en la instrucció del procediment

.Al·legacions avançades al procediment

.Fotocòpia compulsada de l'autoliquidació de l'impost sobre els habitatges buits meritat a 31 de desembre de 2015 o l'autorització per sol·licitar directament les dades de l'autoliquidació

Desè.- Inspeccionar els habitatges que resultin preseleccionats per a la cessió obligatòria, a l'efecte de comprovar les condicions d'habitabilitat de l'habitatge i de l'edifici d'ubicació i la major adequació a cada unitat familiar destinatària.

Onzè.- Demanar a la Generalitat de Catalunya i a les seves Agències competents tota la informació que requereixi aquest procediment, de conformitat amb la habilitació específica establerta per la llei 24/2015 i amb el règim de cooperació en les polítiques públiques d'habitatge establerta per la llei 18/2007.

Dotzè.- Determinar que totes les actuacions d'instrucció, de tràmit i resolutòries d'aquest procediment es dictaran per aquesta Regidoria Delegada d'Habitatge.

Tretzè.- Informar a les entitats propietàries que poden dirigir-se a la secció d'habitatge i rehabilitació urbana de l'Ajuntament per rebre informació i assistència en el procediment (c/ Amigant, núm. 5 - telèfon 938782382, habitatgeirehabilitacio@ajmanresa.cat).

Manresa, 3 de maig de 2016

Signat: El Tinent d'alcalde i regidor delegat d'Habitatge, 03/05/2016 Antoni Llobet Mercadé;
En dóna fe. El secretari general, 03/05/2016 José Luis González Leal.

Transcrita al Llibre de Resolucions de l'Alcaldia en el/s full/s numerat/s al peu.

Manresa, 3 de maig de 2016
El secretari general
José Luis González Leal