

CONVENI DE COOPERACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I L'AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA PEL COFINANÇAMENT DE LA INSPECCIÓ D'HABITATGES BUITS PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL

REUNITS

D'una part, el senyor Jaume Fornt i Paradell, designat director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per Acord de Govern 93/2020, de 14 de juliol, i de conformitat amb les funcions atribuïdes a l'article 2.2 h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3 e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

I d'una altra, el senyor Antoni Navarro Robledo, alcalde del municipi de Llagostera, en exercici de les atribucions que li confereixen l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim local i l'article 53.1.a) 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, i d'acord amb el decret d'autorització 79/2021, de 28 de gener de 2021.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per atorgar aquest conveni i, en conseqüència,

EXPOSEN

I. L'article 7 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu que l'Administració de la Generalitat exerceix les competències en matèria d'habitatge en coordinació amb les actuacions dels ens locals, i el respecte pel principi de subsidiarietat i la concertació.

II. D'acord amb l'article 2 de la Llei 13/2009, del 22 de juliol, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya té com a objectiu executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de cooperació i col·laboració amb els ens locals, i en concertació, si escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

III. Així mateix, la disposició addicional primera de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, estableix la col·laboració entre les administracions públiques de Catalunya amb la determinació de fórmules de cooperació i d'intercanvi d'informació a l'efecte d'establir els marcs convencionals i pressupostaris pertinents per acomplir els objectius d'aquesta Llei.

IV. Entre les mesures que estableix la Llei 4/2016, del 23 de desembre, es preveu l'expropiació forçosa d'habitatges buits amb la finalitat de dotar a les administracions públiques d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi.

V. A Llagostera s'ha detectat un increment de sol·licituds valorades per les Meses de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

VI. El mes de juliol de 2020 el Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, va aprovar una partida pressupostària de 600.000€ per dur a terme un programa d'inspeccions de 2.000 habitatges, per a verificar-ne la desocupació sense causa justificada i a realitzar en els propers sis mesos.

VII. En aquest context, l'Ajuntament de Llagostera ha demanat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el cofinançament de la inspecció d'habitatges del municipi, per tal de verificar la desocupació sense causa justificada, i establir les mesures més idònies per a la mobilització dels habitatges buits o desocupats d'aquest municipi i amb la finalitat d'obtenir habitatges per destinar a causes d'interès social.

VIII. De conformitat amb l'article 108.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, les administracions públiques poden subscriure convenis i protocols amb altres administracions i amb els organismes i entitats públiques dependents o vinculats a aquestes, en l'àmbit de les competències respectives, per a la consecució de finalitats d'interès comú.

IX. D'acord amb l'article 140.1, apartats c) i d) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic les administracions públiques actuen i es relacionen de conformitat amb el principi de col·laboració - entesa com el deure d'actuar amb la resta d'Administracions Públiques per assolir fins comuns - i amb el principi de cooperació - quan dos o més Administracions de forma voluntària i en exercici de les seves competències, assumeixen compromisos específics per dur a terme una acció comú-

L'article 143.2 de la mateixa Llei indica que la formalització de les relacions de cooperació requereix l'acceptació expressa de les parts, formulada en acords d'òrgans de cooperació o en convenis, així mateix l'article 144.1 estableix que es podrà donar compliment al principi de cooperació d'acord amb les tècniques que les Administracions interessades considerin més adequades, entre les quals l'apartat d) estableix la prestació de mitjans materials, econòmics o personals a altres Administracions Públiques. L'apartat 2 de l'article 144 disposa que en els convenis i acords en què es formalitzi la cooperació es preveuran les condicions i compromisos que assumeixen les parts que els subscriuguin.

Per tot això, les parts, de comú acord, i reconeixent-se plena capacitat per a aquest acte, formalitzen aquest conveni, que es regirà pels següents

ACORDS

Primer. Objecte

Aquest conveni té per objecte establir la cooperació entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (Agència) i l'Ajuntament de Llagostera (Ajuntament) en la inspecció d'habitatges buits d'aquest municipi que consten inscrits o són susceptibles d'estar inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges sense títol habilitant i el cofinançament de les parts.

Segon. Pla d'Inspeccions

Als efectes d'aquest conveni, s'aprova el Pla d'inspeccions d'habitatges buits que es descriu en l'Annex amb les següents consideracions:

- El nombre màxim d'inspeccions d'habitatges buits objecte d'aquest conveni són 20. No obstant, en el supòsit que d'acord amb les dades del Registre d'habitatges buits i d'habitatges sense títol habilitant constin menys habitatges buits les inspeccions es limitaran al nombre d'habitatges estimats al Registre.
- El model d'informe tècnic de la inspecció ha de ser consensuat entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Tercer. Obligacions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

1. L'Agència cofinanciarà els costos de la inspecció dels habitatges buits, d'acord amb les previsions del Pla d'inspeccions que consta en l'Annex, amb un total de 20 habitatges i una dotació de 6.000,00 euros, amb càrrec a la partida pressupostària D/2510002 "Prestació de serveis amb mitjans aliens" del 2020. L'aportació d'aquesta dotació està condicionada a la disponibilitat de tresoreria i a la normativa d'estabilitat pressupostària.
2. Per cada inspecció d'habitatge, l'aportació de l'Agència es concreta en la xifra de 300 euros. Per a l'efectivitat del pagament, s'haurà d'aportar la justificació prevista en la clàusula cinquena.
3. L'Agència ha de controlar i revisar els documents justificatius de la despesa realitzada en les inspeccions dels habitatges i donar la conformitat prèviament al pagament del cofinançament acordat.

Quart. Obligacions de l'Ajuntament

1. Aportar l'import de 300 euros acordat pel cofinançament de les actuacions d'inspecció de cada habitatge, o bé, aportar el personal necessari per dur a terme les inspeccions.
2. Desenvolupar les inspeccions d'acord amb el Pla d'inspeccions objecte d'aquest conveni i dins dels terminis establerts.
3. Justificar documentalment les despeses de les inspeccions realitzades d'acord amb el que s'estableix a la clàusula cinquena.
4. Aplicar l'import de les aportacions de l'Agència al cofinançament de les actuacions d'inspecció dels habitatges buits en el marc del Pla d'inspeccions consensuat.
5. Un cop efectuades les inspeccions, per part de l'Ajuntament s'iniciaran els expedients sancionadors corresponents, i es concertarà amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la manera com obtenir els habitatges per a ser destinats a polítiques socials, a través de de les fórmules previstes per la llei.

Cinquè. Justificació i pagament

1. L'Ajuntament haurà de presentar a l'Agència una memòria justificativa de la gestió i execució de les inspeccions dels habitatges realitzades, amb els informes tècnics formalitzats pels professionals que han realitzat la inspecció, i els certificats acreditatius de la despesa.

La memòria justificativa ha d'expressar el compliment de la finalitat de les inspeccions, indicar les activitats realitzades i els resultats obtinguts.

2. L'Agència haurà de donar la conformitat a les inspeccions realitzades i al resultat de les actuacions, com a requisit previ al pagament del cofinançament acordat.
3. L'Ajuntament haurà de justificar la despesa de les inspeccions realitzades abans del 15 de desembre de 2020, pel que fa a les inspeccions realitzades durant l'exercici 2020 i abans de 15 d'abril de l'any 2021, envers les inspeccions realitzades durant el primer trimestre de l'any 2021. Un cop presentats els documents de justificació que s'han indicat en aquesta clàusula, l'Agència efectuarà directament el pagament a l'Ajuntament.

Sisè. Comissió de seguiment

Es constitueix la Comissió de Seguiment d'aquest conveni amb dos representants de cada part, amb funcions d'efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni. La Comissió es reunirà a petició de qualsevol de les dues parts, i en qualsevol cas dos mesos abans de la finalització del termini de vigència del conveni, i de qualsevol de les seves pròrrogues, si escau.

Per part de l'Ajuntament de Llagostera els representants són el regidor d'Habitatge i el secretari de la Corporació.

Per part de l'Agència la directora operativa d'Actuacions d'Urgència en matèria d'Habitatge i l'advocat de la Direcció Operativa d'Actuacions d'Urgència en matèria d'Habitatge, o la persona en qui deleguin.

Setè. Controvèrsies

Les controvèrsies que es puguin plantejar sobre la interpretació, la modificació, els efectes i la resolució del Conveni seran resoltes per la Comissió de seguiment. Si no fos possible l'acord de les parts, les qüestions litigioses que es derivin se sotmetran al coneixement de la jurisdicció contenciosa administrativa

Vuitè. Vigència

Aquest conveni és vigent fins els 30 desembre de 2021. Les parts podran acordar expressament la pròrroga per períodes d'un any i fins un màxim de quatre anys, d'acord amb les previsions de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Novè. Causes d'extinció

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les causes següents:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula precedent, i si escau, de les seves pròrrogues.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.

En el cas d'extinció anticipada del conveni, la Comissió de Seguiment fixarà la forma de finalitzar les actuacions i compromisos en curs i, en tot cas, establirà un termini improrrogable per a la seva consecució, transcorregut el qual s'haurà de procedir a la liquidació dels compromisos econòmics adquirits, d'acord amb les regles que estableix l'article 52.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Desè. Règim jurídic

En tot allò no previst expressament en aquest conveni, serà d'aplicació la regulació de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Jaume Fornt i Paradell
Director de l'Agència de
l'Habitatge de Catalunya

Antoni Navarro Robledo
Alcalde de l'Ajuntament
de Llagostera

ANNEX.

PLA D'INSPECCIONS I INTERVENCIÓ SOBRE ELS HABITATGES BUITS DE LLAGOSTERA

1.- INTRODUCCIÓ

L'article 42.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH) preveu l'elaboració de programes d'inspecció com a mesura per detectar i confirmar l'existència d'habitatges buits. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Llagostera impulsa el Pla d'inspeccions per al present any 2021, que es renovarà automàticament si no es proposen canvis que en provoquin la modificació.

Avui per avui, al municipi de Llagostera hi ha un total de 84 habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya i, més enllà del Registre, hi ha constància d'altres situacions d'habitatges buits. El Registre es va crear mitjançant el Decret Llei 1/2015, el qual en l'article 1 modifica la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, incloent la disposició addicional 24a, segons la qual es crea el Registre, on com a mínim s'hi han d'inscriure "els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que els habiliti per a la seva ocupació". El mateix Decret Llei 1/2015 preveu, a l'article 4, apartat 1, que "els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària han de complir i mantenir els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges", seguint el mandat de l'article 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge per a tots els habitatges o edificis que tinguin un ús principal d'habitatge.

També s'assimila a la utilització anòmla que suposa l'existència d'un habitatge buit la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge que tinguin més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los, d'acord amb el que determina l'article 41.1.a) de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge en la nova redacció donada pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Per tal de mobilitzar els habitatges buits existents al municipi, preferentment per al seu destí a lloguer, es crea el present Pla d'inspeccions i intervenció sobre els habitatges buits de Llagostera. Amb la possible mobilització d'aquests habitatges es pretén donar solució a una part de la demanda d'habitatge del municipi.

El Pla dona prioritat a l'actuació d'inspecció als habitatges ja inscrits al Registre d'habitatges buits, atesa l'acreditació clara de les seves circumstàncies. Al mateix nivell de prioritat es situen els no inscrits però susceptibles d'inscripció en aquest Registre en base al compliment de les previsions legals establertes. Es podran posar en la mateixa categoria prioritària, sempre amb justificació i motivació expressa, altres supòsits sobre els quals s'acrediti la necessitat de mobilització immediata.

El marc legal actualment vigent que dona cobertura al Pla es troba en la següent normativa:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

2.- OBJECTIU, FINALITAT I DURADA

L'objectiu del present Pla és mobilitzar habitatges buits del municipi, en compliment de les previsions de l'article 3.d) de la LDH i concordants. En el precepte es defineix exactament què s'entén per desocupació permanent d'un habitatge: "Art.3. (...) d) Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades 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 i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge."

Aquesta definició fixa quins són els paràmetres legals per a determinar una situació de desocupació permanent dels habitatges i els requisits per considerar -la com una situació anòmala objecte de prevenció i penalització per part de l'Administració. És en els articles 41 i 42 LDH on es descriuen les actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges.

La finalitat del Pla és, doncs, fomentar per una banda que s'ocupin de forma efectiva els habitatges. A aquests efectes es posen a disposició de les persones titulars diversos mecanismes de suport, com les garanties en el cobrament del 100% de les rendes, la cobertura d'assegurances, la bonificació del 95% a l'IBI o la subvenció quan calgui rehabilitar l'habitatge; i altres que es puguin posar en marxa en el futur, si s'escau. En paral·lel, es tracta de detectar i penalitzar la utilització anòmala que suposa el manteniment d'aquests habitatges com a buits.

3.- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació és tot el terme municipal de Llagostera.

4.- CRITERIS DE PRIORITZACIÓ

Els criteris principals per prioritzar les actuacions municipals seran els següents:

1. Habitatges inscrits -o susceptibles de ser-ho- al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya (RHB). Dins d'aquests, es podrà prioritzar l'actuació en relació a titulars que acumulin major nombre d'habitatges desocupats al municipi.
2. Habitatges o edificis d'habitatges on es donin les següents circumstàncies:
 - a. Que per la zona on s'ubiquen sigui convenient posar fi a la situació de desocupació, amb constància de les circumstàncies específiques dins les actuacions municipals.

- b.- Que es detectin problemes de convivència entre els membres de la comunitat a causa de la desocupació d'habitatges.
- c.- Que tinguin les condicions mínimes d'habitabilitat i, per tant, siguin susceptibles de ser ocupats amb més rapidesa.

En paral·lel, es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a:

- a. Aquelles situacions que, per una banda, generin major lesió a l'interès públic, actuant allà on es concentri major volum d'habitatges desocupats.
- b. Situacions que tinguin més condicions objectives per permetre la immediata utilització dels habitatges i també aquells que requereixin amb major intensitat la seva mobilització.
- c. Habitatges que més temps portin inscrits en el registre RHB o estiguin desocupats.
- d. Acompliment dels requisits d'habitabilitat, sense perjudici d'una actuació específica en cas d'infrahabitatges.

En cada expedient es concretaran les circumstàncies que justifiquin l'ordre de prioritat corresponent.

El Pla tindrà vigència anual i es renovarà automàticament si no es proposen canvis

5.- DETECCIÓ, COMPROVACIÓ, INSPECCIÓ D'UN HABITATGE BUIT

5.1 Detecció:

5.1.1. Si l'Ajuntament de Llagostera té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anormal per desocupació permanent, els serveis municipals han de dur a terme els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals, si procedeix, haurà de dictar la resolució.

5.1.2. La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament recull indicis per a detectar els habitatges buits dels que hagi tingut constància. En la detecció de les utilitzacions anòmales dels habitatges per desocupació, s'han de tenir en compte especialment:

- a. Les declaracions o els actes propis del/la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b. Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les Administracions públiques i dels agents de l'autoritat en general.
- c. La negativa injustificada del/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.
- d. Els anuncis publicitaris.
- e. La utilització habitual d'altres llocs per a comunicacions domiciliàries.
- f. L'impagament de l'Impost de Béns Immobles o de les quotes de la comunitat de propietaris.

Un cop detectat un habitatge buit, es traslladarà aquesta informació, per part de qui en sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta d'un habitatge buit.

5.2 Comprovació:

5.2.1. Un cop detectada la utilització anòma, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, es podrà 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 d'aigua, gas i electricitat.
 - c. Les dades sobre la taxa de residus.
 - d. Les dades que consten al Registre d'habitatges buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge, i d'altres registres públics d'habitatges.
 - e. Les dades que consten al Registre de la Propietat o en el Jutjat, en cas d'adjudicació judicial de l'habitatge en processos d'execució hipotecària o altres, en relació a la presa de possessió de l'habitatge per part del propietari.
 - f. Qualsevol altre mitjà admès en Dret.

5.2. 2. Amb la finalitat a què fa referència l'apartat 1, i a l'empara de l'article 41.6. de la LDH, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar a l'Administració les dades requerides.

5.3 Possible requeriment d'informació als propietaris d'habitatges :

En la fase de detecció i/o comprovació, l'Ajuntament podrà requerir als titulars d'habitatges el nombre i la relació d'habitatges de què siguin titulars a Llagostera, per tal que facilitin, entre d'altres, la següent informació:

- a. Les dades relatives a la situació dels habitatges desocupats o ocupats sense títol habilitant, la titularitat, la ubicació, la superfície, si disposen de cèdula d'habitabilitat i altres dades que permetin determinar les condicions de conservació i manteniment de l'immoble.
- b. Dades i documentació acreditativa de l'adjudicació a favor seu o d'un tercer dels habitatges, especificant, a banda de les dades previstes a l'apartat anterior, la identificació de l'anterior titular, l'import amb què s'ha adjudicat, i la data, si s'escau, del llançament o la desocupació.
- c. Circumstàncies i condicions en què hagi cessat la condició de desocupació, l'execució d'obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal, així com les dades relatives a la transmissió, per qualsevol títol, dels habitatges objecte d'inscripció.
- d. Dades de contacte, i adreça electrònica si s'escau, per tal de rebre les notificacions relacionades amb el procediment.
- e. Qualsevol altra dada que es consideri d'interès.

El requeriment podrà acompanyar la informació relativa a les mesures de foment per a l'ocupació aprovades per les diferents administracions.

5.4 Inspecció:

5.4.1. En cas que s'hagi detectat un habitatge possiblement desocupat, el personal tècnic municipal que tingui atribuïdes funcions d'inspecció procedirà a verificar si l'habitatge està ocupat o no:

I. A aquests efectes, efectuarà una comprovació presencial o ocular de l'habitatge i de l'entorn, i aixecarà acta descriptiva dels fets. A més de la descripció dels fets i circumstàncies observades, l'acta deixarà constància de qualsevol altra dada que estimi rellevant. Sense voluntat d'enumeració exhaustiva, es podran valorar també altres indicis, com poden ser:

- a) Recepció de correu i notificacions a altres llocs.
- b) Declaracions de veïns de l'immoble o immobles propers.
- c) No disposar de contracte de subministrament d'aigua o electricitat.

Per confirmar la desocupació es podrà fer un seguiment d'inspecció en dies i hores diferents, i se n'aixecarà l'acta corresponent. La inspecció es realitzarà per part del personal adscrit als Serveis Tècnics Municipals, 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 veracitat a efectes probatoris. (article 108 LDH)

II. A continuació, es remetrà l'acta al Servei que tingui atribuïdes les funcions per a la tramitació de l'expedient.

5.4.2. La informació continguda a l'acta/es d'inspecció es completarà amb les dades obtingudes en la fase de detecció i de comprovació pels serveis municipals que hi hagin intervingut. D'acord amb tota aquesta informació recollida, s'emetrà un informe on es conclourà si l'habitatge està desocupat o no i, en cas afirmatiu, donarà lloc al procediment de Declaració que es descriu en l'apartat 7 del present Pla.

5.4.3 Casos de desocupació permanent per un termini de menys de dos anys: En cas que, fruit de les dades obtingudes en la tramitació dels expedients municipals, es detecti una desocupació de l'habitatge o edifici d'habitatges inferior a dos anys, l'Ajuntament podrà informar al seu titular:

- Que té constància d'aquesta situació de desocupació.
- El termini des del qual es dona aquesta circumstància i que, a partir dels dos anys, la desocupació de l'habitatge comportarà un incompliment de la seva funció social a efectes legals.

- De l'obligació legal d'ocupació de l'habitatge.
 - Que en qualsevol moment pot comunicar a l'Ajuntament l'ocupació efectiva de l'habitatge, tot acreditant aquest extrem.
- Així mateix, l'Ajuntament el podrà assabentar de les mesures de foment que l'Administració posa al seu abast per a potenciar la incorporació de l'habitatge al mercat, preferentment de lloguer.

6.. ATORGAMENT DE MESURES PREVENTIVES, DE FOMENT I D'ASSISTÈNCIA

La Llei del dret a l'habitatge estableix la funció social de la propietat de l'habitatge i regula la reacció pública davant situacions d'incompliment d'aquesta funció social a través dels instruments previstos a l'article 42 LDH, amb actuacions preventives, de foment i d'assistència. Es preveu l'adopció de polítiques de foment per a la incorporació al mercat de lloguer dels habitatges buits, en els següents vessants:

I. Establiment de garanties per als propietaris. Evitar situacions de desocupació permanent, donant garanties als propietaris adreçades a assegurar el cobrament de les rendes i la reparació dels desperfectes. Amb aquesta finalitat, es troben a disposició dels titulars d'habitatges buits les següents mesures:

- Servei d'intermediació en l'àmbit de l'habitatge de la comarca del Gironès
- Programa de mediació per al lloguer social dirigit a les persones propietàries d'habitatges desocupats que els vulguin posar a lloguer amb la mediació d'una borsa
- Garanties en el cobrament del 100% de les rendes.
- Cobertura d'assegurances.
- Avalloguer per a les persones arrendadores d'habitatges
- Cessió d'habitatges a la Borsa de lloguer social

II. Foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat. L'article 30 LDH regula el deure legal de conservació i rehabilitació, que es defineix com l'obligació dels propietaris de mantenir els immobles residencials en condicions d'ús efectiu i adequat. El suport públic per complir el deure de conservació i rehabilitació es concreta en els següents ajuts per a la rehabilitació d'habitatges:

- Subvencions per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial
- Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a persones grans.

III. Altres mesures, entre elles les de caràcter fiscal. Les Ordenances fiscals de Llagostera regulen una bonificació del 95% de l'IBI als propietaris d'habitatges buits que els posin en lloguer, o la subvenció quan calgui rehabilitar l'habitatge.

Les mesures esmentades s'instrumenten en col·laboració amb el Consell Comarcal del Gironès, per mitjà del Punt d'Informació Local d'Habitatge.

7.- DECLARACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT I D'INCOMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT.

7.1 Incoació :

7.1.1. En cas que l'informe emès, segons consta en l'apartat 5.4.2 del present Pla, conclougui que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, l'Administració competent 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.

7.1.2. Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part o mitjançant l'acció pública regulada a la llei. 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.

7.1.3. La resolució d'incoació de l'expedient de desocupació es notificarà a la persona interessada, i inclourà la designació de la persona interlocutora de l'Administració municipal amb qui posar-se en contacte si s'escau.

7.1.4. Amb la notificació de la resolució d'incoació es traslladarà a l'interessat els informes emesos durant les actuacions prèvies, i es donarà un termini d'audiència de 15 dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients respecte a la situació d'utilització anòmla descrita a l'article 41.1.a) de la Llei de dret a l'habitatge.

7.1.5. Així mateix, amb l'acord d'incoació, s'informarà l'interessat sobre les mesures de foment de què disposa l'Administració Pública per a afavorir l'ocupació de l'habitatge.

7.2 Instrucció:

7.2.1. El procediment s'instruirà amb la documentació que consti a l'expedient i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per la persona interessada i admeses.

7.2.2. Cas que el titular manifesti la voluntat d'acollir-se a les mesures de foment ofertes, es procedirà a la suspensió cautelar del procediment fins que fineixin els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble. Aquest acolliment s'haurà d'acreditar de manera fefaent i, verificada l'ocupació, es dictarà resolució d'arxiu de l'expedient.

7.3 Resolució:

7.3.1. En cas que l'interessat no formuli al·legacions en el termini indicat o si, un cop tramitat l'expedient, resulta acreditat que es dona el supòsit legal d'existència d'habitatge buit, l'Ajuntament declararà la situació anòmla de desocupació permanent de l'habitatge.

Cal tenir en compte que ni l'ocupació dels habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.

7.3.2. Amb la resolució, l'Administració competent realitzarà un requeriment a la propietat amb l'ordre de mobilització per tal que procedeixi a l'ocupació efectiva de l'habitatge mitjançant el règim d'ús que consideri adient, i se li atorgarà un termini d'un mes perquè doni compliment a l'esmentat requeriment.

7.3.3. Així mateix, se li oferiran les mesures de foment disponibles per a afavorir la finalització de la situació de desocupació de l'habitatge.

7.3.4. La resolució incorporarà l'advertiment de:

- a) Imposició de multes coercitives en cas d'incompliment del requeriment d'ocupació de l'habitatge.
- b) Infracció prevista en la LDH, que pot donar lloc a expedient sancionador.
- c) Incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge, que pot donar lloc a expedient d'expropiació.

8.- MULTES COERCITIVES

Segons determina l'article 42.6 LDH, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació, si s'escau.

9. CASOS D'INFRAHABITATGE

La Llei del dret a l'habitatge, en l'article 3, apartat f), defineix infrahabitatge com a: "l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge".

Fruit de les inspeccions efectuades en el mandat del present Pla, l'Ajuntament podrà efectuar les pertinents declaracions d'infrahabitatge en aquells casos que s'ajustin a aquesta condició. Segons queda recollit a l'article 44 apartat 1 de la Llei del dret a l'habitatge, la condició d'infrahabitatge permet a les administracions "evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges". A l'apartat 3 d'aquest mateix article, s'indica que la declaració d'infrahabitatge implica la prohibició de disposar de l'habitatge, un cop inscrita al Registre de la Propietat. Té el mateix règim legal que les que estableix l'article 26.1 de la Llei hipotecària de l'Estat i s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat d'acord amb el que estableixi la norma sectorial aplicable.

10.- SUBROGACIÓ

En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari quedarà subrogat en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació.

11.- RÈGIM SANCIONADOR

Paral·lelament a la imposició de les multes coercitives, l'administració podrà incoar un procediment sancionador per penalitzar el manteniment de la desocupació, que portarà aparellada una sanció d'entre 90.001 i 900.000 euros per infracció molt greu, segons estableix l'article 118 de la LDH, si bé, en aplicació del apartat 4 del mateix precepte, la sanció pot reduir-se entre 9.001 i 90.000 euros, prèvia justificació suficient.

A la resolució d'incoació de l'expedient s'haurà d'acompanyar el plec de càrrecs i el nomenament d'un secretari i un instructor i s'haurà d'introduir l'avertiment que en el supòsit que l'interessat reperi la situació que ha motivat la incoació de l'expedient sancionador abans de resoldre's, se li podrà condonar la sanció en fins un 80%, tal i com estableix l'apartat 7 del propi precepte.

12.- EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ

En els supòsits establerts legalment, s'iniciarà expedient d'expropiació forçosa ajustat a les normes substantives i de procediment vigents.

13.- REFERÈNCIES A ORDENANÇA ESPECÍFICA

En cas que l'Ajuntament aprovi una Ordenança específica reguladora dels procediments de detecció i intervenció sobre els habitatges buits, aquesta tindrà preferència sobre les previsions corresponents del Pla en cas de discrepància entre ambdós instruments, i en tant que l'Ordenança constitueix una disposició de caràcter general.