

Projecte de Decret pel qual s'aprova el Reglament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant

Preàmbul

El 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 va crear el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb una nova disposició addicional, la vint-i-quatrena, que es va incorporar a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Posteriorment, diverses disposicions i iniciatives parlamentàries han instat la regulació del Reglament del Registre, amb la incorporació de continguts específics.

La disposició addicional 24 de de la Llei 18/2007, estableix que el Reglament ha de determinar els habitatges que han de ser objecte d'inscripció, així com la forma i els terminis per dur a terme la inscripció. En qualsevol cas, s'indica que han de ser objecte d'inscripció 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 habiliti per a la seva ocupació.

La disposició final segona, apartat 2, de la Llei 14/2017, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, preveu que s'ha d'establir, per via reglamentària, el règim jurídic respecte dels supòsits de no inscripció de l'habitatge desocupat al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

La disposició addicional onzena 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 social, estableix un mandat al Govern que ha d'aprovar, en el termini de sis mesos, el reglament que ha de regular el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant.

Així mateix, en la sessió 23, del 6 d'octubre de 2016, el Parlament de Catalunya va adoptar la Resolució 306/XI que insta al Govern a elaborar el reglament que estableix el Decret Llei 1/2015, del 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, per a desplegar el funcionament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

En aquesta resolució del Parlament s'indica que el reglament ha d'incorporar habitatges que estiguin desocupats i provinguin de situacions diferents de les que regula el Decret Llei 1/2015, per tal d'ampliar el nombre d'habitatges inscrits en aquest registre i donar noves eines als ajuntaments per a reduir el nombre d'habitatges buits.

Segons les dades del 2016, en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, consten inscrits més de 46.000 habitatges propietat d'entitats financeres i grans tenidors d'habitatges.

Aquest parc d'habitatges, una part significativa del qual difícilment es pot comercialitzar en el mercat privat, és un instrument clau per identificar els habitatges susceptibles de mobilització que les Administracions públiques necessiten per donar solució a problemàtiques socials d'habitatge i per a destinar a persones en risc d'exclusió residencial o d'especial vulnerabilitat per possible pèrdua de l'habitatge habitual.

Cal dir que la informació continguda en el Registre relativa als habitatges inscrits, té especial importància pels municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada en l'annex 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 social o pels que aprovi el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Aquest Decret conté 18 articles i s'estructura en quatre capítols. El primer, conté 8 articles que inclouen les disposicions generals que defineixen l'objecte, la finalitat, l'àmbit d'aplicació i la naturalesa jurídica del Registre, així mateix estableix l'adscripció i gestió, els habitatges objecte d'inscripció i no inscripció i els subjectes obligats a efectuar-la. El segon capítol, amb dos articles, estableix la estructura i l'organització del Registre. El tercer capítol, amb sis articles, es refereix al procediment d'inscripció, la comunicació de les altes, les modificacions, les baixes i la cancel·lació. El quart capítol, amb dos articles, fa referència a la col·laboració interadministrativa, i a la transparència i protecció de dades.

A més, compta amb una disposició addicional que atorga facultats de desplegament al Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, una disposició transitòria, sobre el règim aplicable als habitatges que consten inscrits al Registre i una disposició final, referent a l'entrada en vigor del Decret.

Per tot això, a proposta de la consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, prèvia aprovació de la comissió de Govern local de la Generalitat de Catalunya i el dictamen del Consell Econòmic i Social de Catalunya i de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

Article únic

S'aprova el Reglament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, que consta a l'annex.

Annex

Capítol I. Disposicions generals

Article 1. Objecte

Aquest Reglament té per objecte determinar els habitatges susceptibles d'inscripció al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (en endavant, el Registre), regular el seu funcionament i el procediment d'inscripció.

Article 2. Finalitat

La finalitat que té dotar al Registre d'un Reglament és la de regular els aspectes relatius a l'organització, l'estructura interna i el procediment d'inscripció, i també les comunicacions dels habitatges que s'hi han d'inscriure.

Article 3. Àmbit

L'àmbit d'actuació del Registre s'estén a tots els municipis dins del territori de Catalunya.

Article 4. Naturalesa jurídica

El Registre té naturalesa administrativa, és públic i, de caràcter obligatori pels titulars d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant, susceptibles d'inscripció.

Article 5. Adscripció i gestió

5.1 El Registre s'adscriu al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge i depèn de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, que en té la responsabilitat.

5.2 La gestió del Registre correspon a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que és responsable del procediment d'inscripció i de les comunicacions.

Article 6. Habitatges susceptibles d'inscripció

6.1 Els habitatges buits o ocupats sense títol habilitant susceptibles d'inscripció al Registre, són els següents:

- a) Els habitatges adquirits a conseqüència d'un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o pagament de deutes amb garantia hipotecària, que no disposin d'un contracte que habiliti per l'ocupació.
- b) Qualsevol altre habitatge de persones jurídiques, que estigui desocupat sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, amb independència de la procedència o el motiu d'adquisició.

6.2 Es consideren causa justificada i no són susceptibles d'inscripció, els habitatges que es troben en alguna de les situacions que descriu l'article 3.d) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Article 7. Supòsits de no inscripció

Resten exclosos de l'obligació d'inscripció al Registre, els habitatges següents:

- a) Els habitatges protegits amb qualificació oficial vigent.
- b) Els habitatges posats a disposició dels programes socials d'habitatge, convinguts amb les administracions públiques, per a destinar-los a lloguer social.
- c) Els habitatges de les entitats del tercer sector de la Xarxa d'habitatges d'inserció que regula el Pla per al dret a l'habitatge.
- d) Els habitatges destinats a usos regulats per la legislació turística o a altres activitats econòmiques no residencials
- e) Els habitatges que es troben en procés d'assignació amb motiu d'acceptació d'herència o per litigis relatius a la titularitat pendents de resolució.

Article 8. Subjectes obligats a la inscripció

Les persones jurídiques propietàries dels habitatges definits a l'article 6 estan obligades a la inscripció, llevat de les que són titulars d'habitatges de l'apartat b), quan el còmput total de la superfície útil d'aquests habitatges no superi els 350 m².

Capítol II. Estructura i organització del Registre

Article 9. Estructura

El Registre s'estructura en dues seccions que es configuren de la següent manera:

a) La Secció primera, conté la relació d'habitatges buits, sense causa justificada. Aquesta secció es subdivideix en els següents apartats:

a.1 Habitatges que disposen de les condicions mínimes d'habitabilitat.

a.2 Habitatges que no disposen de les condicions mínimes d'habitabilitat i són susceptibles d'obtenir-les, amb l'execució d'obres de rehabilitació o adequació.

a.3 Habitatges buits, amb un termini inferior als dos anys de desocupació.

b) La Secció segona, conté la relació d'habitatges ocupats sense títol habilitant. Aquesta secció es subdivideix en els següents apartats:

b.1 Habitatges ocupats amb consentiment del titular

b.2 Altres habitatges ocupats sense títol habilitant

Article 10. Organització

10.1 El Registre s'organitza en àmbits territorials municipals o comarcals, en funció de la ubicació dels habitatges inscrits.

10.2 Dins del Registre es constitueix un àmbit específic per als habitatges situats en municipis definits com a àrees de demanda forta i acreditada

Capítol III. Procediment d'inscripció

Article 11. Inici del procediment

11.1 El procediment s'inicia per les persones obligades a la inscripció dels habitatges buits o ocupats sense títol habilitant, mitjançant una comunicació al Registre que posi de manifest la situació en què es troba l'habitatge.

11.2 El procediment s'inicia d'ofici quan l'Administració té coneixement directe dels habitatges situats en un municipi o comarca que són susceptibles d'inscripció.

11.3 En el cas que els ens o les administracions locals tinguin coneixement d'habitatges del seu municipi, susceptibles d'inscripció al Registre, han de comunicar aquest fet a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a través de l'EACAT

Article 12. La comunicació prèvia

12.1 La comunicació prèvia a la inscripció dels habitatges per part de les persones titulars, s'ha de realitzar amb la formalització del model normalitzat que es facilita a través de l'oficina virtual de tràmits (<http://.....>)

12.2 Els titulars dels habitatges disposen d'un termini màxim de 15 dies per presentar la comunicació prèvia que inicia el procediment d'inscripció, a partir de la data d'adquisició de l'habitatge, o des de la data en què es compleixen els dos anys de situació d'habitatge buit o desocupat, sense causa justificada.

12.3 La comunicació ha de contenir, com a mínim, la següent informació:

- El nombre d'habitatges que s'inscriuen
- La relació d'habitatges buits o desocupats sense títol habilitat, situats a Catalunya, dels quals són titulars.
- La titularitat i règim jurídic dels habitatges que s'inscriuen (compravenda, usdefruit, altres)
- La superfície útil de cada habitatge, en metres quadrats.
- La ubicació, localització o adreça de cada habitatge.
- Si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat o no.
- L'estat actual de cada habitatge, que cal concretar amb el següent detall:
 - Buit i amb condicions d'habitabilitat.
 - Buit, pendent de rehabilitar.
 - Ocupats sense títol habilitant amb un ús pacífic consentit.
 - Ocupats sense títol habilitant amb usos irregulars no consentits.
- Data d'adquisició de cadascun dels habitatges.
- Modalitat d'adquisició dels habitatges:
 - * Procediment d'execució hipotecària
 - * Compensació deute hipotecari
 - * Altres

Article 13. La inscripció

13.1 La inscripció es produeix a partir de la presentació de la comunicació dels habitatges buits o ocupats sense títol habilitant per part dels titulars obligats, amb el contingut que especifica l'article 12.3.

13.2 En el cas que el procediment s'iniciï d'ofici, les inscripcions s'efectuen quan l'Administració o l'ens local del municipi on es troba l'habitatge ha realitzat les comprovacions de situació d'habitatge buit o ocupat sense títol habilitant i ho ha comunicat al Registre.

Article 14. La comunicació de variació de dades

14.1 Els titulars o propietaris dels habitatges inscrits han de comunicar les modificacions de l'estat dels habitatges, en un termini màxim de 30 dies, a partir de la data en què es produeixin.

14.2 Els titulars o propietaris dels habitatges han de comunicar, mensualment, les modificacions rellevants que es produeixin en els habitatges inscrits i les situacions que siguin causa de baixa o extinció de la inscripció.

Article 15. Baixes de la inscripció

15.1 Les persones que han presentat la comunicació prèvia per a la inscripció, han d'informar al Registre les circumstàncies i condicions per les quals cessi la desocupació de l'habitatge, o en el seu cas, l'execució de les obres de rehabilitació o reforma que justifiquin la desocupació temporal. També han d'informar les dades relatives a la transmissió a tercers, per qualsevol títol, dels habitatges inscrits.

15.2 En tots els casos en què desaparegui la causa que va motivar la inscripció, es donarà de baixa l'habitatge inscrit.

Article 16. La cancel·lació d'ofici

No cal presentar una comunicació expressa per a la baixa de la inscripció en el cas que l'Administració conegui que l'habitatge s'ha destinat a la finalitat social d'un lloguer assequible, o que el titular ha formalitzat un títol jurídic que habilita l'ocupació legal a l'usuari de l'habitatge. En aquests supòsits, la inscripció es cancel·larà d'ofici.

Capítol IV. Col·laboració i publicitat

Article 17. Col·laboració

17.1 Les Administracions públiques han d'establir mecanismes de col·laboració, fent ús dels procediments de l'administració electrònica, per tal d'aconseguir una major agilitat en les comunicacions interadministratives relacionades amb els habitatges inscrits al Registre.

17.2 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de coordinar les comunicacions entre les Administracions públiques, mitjançant un protocol d'actuació que ha de definir el sistema de comunicacions en els diferents àmbits municipals i comarcals, i concretar les especialitats en les comunicacions per als municipis amb demanda d'habitatge forta i acreditada.

Article 18. Transparència i protecció de dades

18.1 El principi de transparència comporta la publicitat dels habitatges inscrits al Registre, mitjançant la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tal de facilitar l'accés a la informació als Ajuntaments que precisin conèixer els habitatges buits o ocupats sense títol habilitant dels respectius municipis.

18.2 El principi de protecció de dades és d'aplicació a la recollida i tractament de les dades de caràcter personal que consten al Registre, d'acord amb el que estableix la normativa de protecció de dades personals i la disposició addicional novena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre.

Disposició Addicional

Es faculta el director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per:

- a) Aprovar i actualitzar, en el seu cas, el model normalitzat de comunicació per donar d'alta les inscripcions, les modificacions i la baixa en el Registre.
- b) Prendre les mesures de desplegament necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret, incloses les accions per consolidar l'ús dels procediments de l'Administració electrònica en els tràmits de les inscripcions i comunicacions al Registre.

Disposició Transitòria

Règim aplicable als habitatges inscrits

És d'aplicació el règim jurídic del Capítol III als habitatges que consten inscrits al Registre, abans de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret, pel que fa al règim de les comunicacions de variació de dades, baixes i cancel·lació de les inscripcions.

Disposició Final

Entrada en vigor

Aquest Decret entrarà en vigor al cap d'un mes de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.