**CONSULTA PREVIA A LA ELABORACIÓN DE UNA DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL QUE TIENE POR OBJETO REGULAR LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA VASCA Y ESTABLECER MEDIDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU FUNCIÓN SOCIAL MEDIANTE SU EFECTIVA OCUPACIÓN.**

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda considera oportuna la elaboración de una disposición de carácter general para regular la situación de las viviendas vacías en la Comunidad Autónoma Vasca.

*La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda* nos habla de la función social que han de cumplir las viviendas, disponiendo que los edificios, sus elementos comunes, las propias viviendas y los alojamientos habrán de conservarse, mantenerse y cuidarse para su uso habitual, evitando el mal uso de los mismos, la sobreocupación o la **desocupación de manera permanente e injustificada,** entre otros.

Así, la Ley de Vivienda dispone una serie de garantías jurídicas con el propósito de dar cumplimiento a dicho fin social, estableciendo un sistema de medidas y garantías necesarias para impulsar la ocupación de todas aquellas viviendas que se encuentren en estado de desocupación. Se parte de la consideración legal prevista en su artículo 4, en el que se especifica que el hecho de desocupar o no utilizar las viviendas de forma permanente, sin tener una justificación para ello, supone una vulneración o **incumplimiento de su función social.**

En consecuencia, la Ley de Vivienda regula diversos mecanismos para dar cumplimiento a dicha función, y entre ellos, crea la figura de ***la declaración de vivienda deshabitada***. Esta declaración podrá acordarse por el Ayuntamiento correspondiente, o en su defecto, por el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.

Se precisa, por tanto, la elaboración de una norma de carácter general que regule el procedimiento administrativo que habrá que seguirse para declarar formalmente que una vivienda está deshabitada y que, lógicamente, incluirá la audiencia a cuantas personas resulten interesadas por ostentar derechos o intereses legítimos en relación al uso de la misma. Una norma que deberá definir, también, cuáles son los supuestos concretos de desocupación, así como los parámetros para la acreditación de la concurrencia de supuestos legales que la pudieran justificar.

Mediante esta disposición normativa, que adoptará la forma de decreto, se creará también el **Registro Autonómico de Viviendas deshabitadas**, de titularidad pública y naturaleza administrativa, como instrumento destinado al conocimiento, control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas. Dicho Registro funcionará exclusivamente a través de medios electrónicos; cada declaración de vivienda deshabitada dará lugar a la correspondiente apertura de hoja registral.

Una de las consecuencias de la declaración de las viviendas deshabitadas será la **imposición de un canon** sobre la propia vivienda deshabitada, que tendrá naturaleza extra fiscal, y cuya exacción corresponderá a los Ayuntamientos. Asimismo, se regulará su liquidación, recaudación y mantenimiento durante el periodo en el que permanezca vigente la declaración de la vivienda deshabitada en el Registro.

Tras la declaración de vivienda deshabitada, y con el fin de movilizar su ocupación para uso habitacional, especialmente en régimen de alquiler, se establecerán las oportunas **medidas de promoción al alquiler** **de las viviendas deshabitadas**, tanto desde la perspectiva de fomento de la rehabilitación dirigida al acondicionamiento de las mismas, como mediante su inclusión en programas públicos que faciliten su alquiler.

Finalmente mencionar la regulación del régimen de la figura de la imposición del alquiler forzoso y la expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social, como medidas de intervención previstas en la Ley de Vivienda para garantizar el uso adecuado de las viviendas, en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

**El artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,** de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que, con carácter previo a la elaboración de un proyecto de disposición normativa, se sustanciará una **consulta pública**, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de las personas y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

La consulta se debe referir a los siguientes aspectos:

a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.

c) Los objetivos de la norma.

d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Por ello, se pretende dar cumplimiento al citado trámite de consulta previa a la elaboración de la disposición a los efectos de que la ciudadanía y demás entidades afectadas por la norma tengan la posibilidad de participar y realizar aportaciones a la norma que se plantea.

Por todo ello, la consulta:

* Se abre a todas aquellas instituciones públicas y personas físicas, así como organizaciones, entidades o asociaciones que puedan considerarse afectadas por esa futura regulación normativa.
* Se publicará en el portal web de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
* Se establece un plazo de quince días hábiles para que las instituciones afectadas, la ciudadanía y sus entidades presenten todas aquellas sugerencias u observaciones que tengan por conveniente.

Ese trámite de consulta pública es, por tanto, el que en estos momentos se realiza siguiendo el esquema legal previsto. Se efectúa, además, con carácter previo a la elaboración del proyecto normativo y dentro de la fase de iniciación que regulan los artículos 4 y 5 de la Ley 8/2003, de 22 de diciembre, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General.

**1.- Problemas que se pretenden solucionar con esta iniciativa normativa.**

La aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, trae consigo una nueva perspectiva y entendimiento del derecho a la vivienda, esto es, del derecho de la persona a una vivienda digna, e incorpora mecanismos para promover políticas más igualitarias que se adecúen a la función social que, indefectiblemente, han de cumplir las viviendas.

Se pretende, por tanto, dar solución a la necesidad de vivienda en la Comunidad Autónoma Vasca mediante la incorporación de viviendas que no se utilizan o están desocupadas, ampliando así el parque de vivienda ocupable para satisfacer el derecho a la vivienda.

**2.- Necesidad y oportunidad de su aprobación.**

Es necesario, por tanto, elaborar una disposición de carácter general para regular la situación de las viviendas desocupadas. Así, la Ley de Vivienda define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporan­do algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares anteriormente no considerados, como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional. Igualmente, al disponer que la no utili­zación injustificada de la vivienda supone un incumplimiento de su función social, se considera necesaria y muy oportuna la aprobación de una disposición normativa general que regularice dicha situación.

**3.- Objetivos del proyecto normativo que se pretende elaborar.**

* Regular el procedimiento administrativo a través del que se articulará la figura de “la declaración de la vivienda deshabitada”.
* Crear un Registro administrativo para control y seguimiento de dichas viviendas.
* Establecer un sistema de medidas aplicable para promocionar la ocupación de dichas viviendas y lograr, así, que haya el menor número posible de viviendas vacías.
* En definitiva, dar cumplimiento al mandato legal que establece que las viviendas desempeñan una función social y combatir su incumplimiento.
* Fomentar la figura del alquiler de vivienda como prioritaria dentro de la política general de vivienda.

**4.- Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.**

Se considera que es una respuesta directa para solucionar el problema de la vivienda deshabitada. Se apuesta por crear una disposición normativa de carácter general como herramienta ideal, aunque no por ello única, para el desarrollo del derecho a la vivienda, que servirá además de punto de partida para el impulso y mejora de nuevas y/o ya existentes políticas.