

6/20

dictamen

Sobre el Proyecto de Decreto

por el que se regula la vivienda deshabitada y se establecen medidas para el cumplimiento de su función social mediante su efectiva ocupación

Bilbao, 16 de noviembre de 2020



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

I.- ANTECEDENTES

El día 27 de octubre de 2020 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, solicitando informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la vivienda deshabitada y se establecen medidas para el cumplimiento de su función social mediante su efectiva ocupación, según lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley 8/2012, de 17 de mayo del Consejo Económico y Social Vasco.

Se trata de un Proyecto de Decreto elaborado por el Departamento de Planificación, Vivienda y Transportes, que, en el ejercicio del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, que confiere a la CAPV competencia exclusiva en las materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, desarrolla reglamentariamente el artículo 56 de la Ley 3/2015 de Vivienda, y regula la vivienda deshabitada y la adopción de medidas dirigidas a su efectiva ocupación.

El día 27 de octubre se dio traslado del Proyecto de Decreto a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones, dándose traslado de todas ellas a la Comisión de Trabajo pertinente, la Comisión de Desarrollo Social, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. La Comisión de Desarrollo Social se reunió en sesión de trabajo el día 10 de noviembre de 2020 para debatir una propuesta de Anteproyecto de Dictamen y acordó emitir Proyecto de Dictamen, que se elevó al Pleno del CES Vasco del día 16 de noviembre de 2020 donde se aprobó por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El texto del Proyecto de Decreto sometido a consulta consta de un Preámbulo, veintiocho artículos, una Disposición Adicional y una Disposición Final.

Preámbulo

El Preámbulo se refiere, primeramente, a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y a su capítulo IX, que regula una serie de garantías jurídicas del uso adecuado de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas, estableciendo, en el marco de sus competencias, medidas dirigidas a garantizar la función social de las viviendas, entre las que se encuentra la de evitar la desocupación. Se entiende la situación o estado de desocupación de la vivienda como un incumplimiento de la función social que define y caracteriza la vivienda. Para promover el cumplimiento de la función social de la vivienda mediante su efectiva ocupación, la Ley de Vivienda regula diversos procedimientos, entre ellos el procedimiento administrativo

de declaración de vivienda deshabitada.

Seguidamente, el Preámbulo hace referencia directa al contenido del Proyecto de Decreto, señalando que regula dicho procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada, así como su posterior inscripción en el Registro autonómico de viviendas deshabitadas.

Señala, también, que una de las consecuencias de la declaración de las viviendas deshabitadas es la imposición del canon de vivienda deshabitada. Con el fin de movilizar la ocupación de las viviendas deshabitadas, se establecen medidas de fomento al alquiler, tanto en materia de rehabilitación como mediante inclusión en programas públicos que faciliten el alquiler de las viviendas.

Finalmente, en el apartado de Disposiciones Adicionales se regula el régimen de la declaración de ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, la figura de la imposición del alquiler y la expropiación forzosos de viviendas y anejos no protegidos en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social. Indicar que el texto del Decreto difiere de lo señalado en el Preámbulo, situándose en el articulado todas las figuras atribuidas a las Disposiciones Adicionales, con la excepción de una Disposición Adicional titulada como expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos por el incumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Cuerpo Dispositivo

El Cuerpo dispositivo del Proyecto de Decreto contiene las siguientes disposiciones:

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Art. 2. Situación de desocupación de vivienda que justifica la incoación del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

Art. 3. Causas justificativas para la desocupación.

Art. 4. Medios para acreditar la desocupación continuada de las viviendas.

Art. 5. Naturaleza no sancionadora del procedimiento

Art. 6. Actuaciones de inspección e investigación previas

Art. 7. Incoación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada

Art. 8. Alegaciones y medios de prueba

Art. 9. Transmisión de vivienda incurso en procedimiento de declaración de vivienda deshabitada

Art. 10. Resolución del procedimiento

Art. 11. Plazo para resolver el procedimiento y caducidad

Art. 12. Vigencia de la declaración de vivienda deshabitada

Art. 13. Liquidación y recaudación del canon anual de vivienda deshabitada

Art. 14. Aplicación supletoria de la normativa del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas

Art.15. Naturaleza y objeto.

Art. 16. Actuaciones inscribibles en el registro de viviendas deshabitadas del País Vasco.

Art. 17. Secciones en que se estructura el Registro de Viviendas deshabitadas.

Art. 18. Contenido de la inscripción.

Art. 19. Anotaciones posteriores.

Art. 20. Cancelación.

Art. 21. El acceso al Registro.

Art. 22. Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada.

Art. 23. Programa Bizigune para promover el alquiler de viviendas deshabitadas.

Art. 24. Incorporación de la vivienda deshabitada al programa de intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP, Alokairu Segurua Arrazoizko Prezioa.

Art. 25. Incorporación de la vivienda deshabitada a programas de mediación e impulso de políticas de fomento del alquiler protegido impulsados por los ayuntamientos.

Art. 26. Ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

Art. 27. Alquiler forzoso en vivienda deshabitada.

Art. 28. Expropiación forzosa de viviendas deshabitadas y sus anejos.

Disposición Adiciona. Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos por incumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

III.- CONSIDERACIONES GENERALES

Marco jurídico y constitucional en el que se inserta el proyecto normativo objeto de dictamen

El derecho a la vivienda es una necesidad vital para el ser humano, indispensable para su desarrollo individual y social, permitiendo satisfacer necesidades de diversa naturaleza, procurando refugio, seguridad, bienestar, intimidad, experiencia relacional de convivencia y vecindad. Tal y como señala la exposición de motivos de la Ley 3/2015, de Vivienda de Euskadi, el derecho a la vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado,

El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

Se trata de un derecho con el más alto reconocimiento, tanto en nuestro ordenamiento jurídico, como en el ámbito del derecho internacional. Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que proclama que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; a la Carta Social Europea, que habla de acceso universal asegurado a la vivienda decente y asequible; y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, donde con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes; hasta nuestra Constitución, que en su artículo 47 reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y establece que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. En el ejercicio de esta función, los poderes públicos han de respetar los derechos fundamentales, entre los que se encuentra la propiedad privada; la garantía de ese derecho se expresa en términos muy precisos en el artículo 33 *“nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social....”*

A pesar de las solemnes proclamaciones, las dificultades de parte de la población para acceder a una vivienda digna a un coste asequible siguen presentes en el día a día, siendo su materialización real y efectiva aún un reto pendiente de nuestra sociedad.

En nuestro marco jurídico-constitucional, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada exige una actuación positiva por parte de todos los poderes públicos en favor del conjunto de la ciudadanía y con especial énfasis respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre.

Los poderes públicos interpelados son todos aquellos con competencias en la materia, correspondiendo a las autoridades vascas una labor en este ámbito en desarrollo de la competencia exclusiva de vivienda asumida por nuestra Comunidad Autónoma y siendo la Ley de Vivienda una pieza fundamental en este esfuerzo.

La Ley de Vivienda aprobada por el Parlamento Vasco el 18 de junio de 2015 aporta un salto cualitativo en el camino desde las proclamas del derecho al disfrute de una vivienda digna hacia su materialización práctica, al contemplar su reconocimiento como derecho subjetivo y la definición del contenido de la función social de la vivienda.

Nuestra normativa reconoce de forma explícita el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, configurando como derecho subjetivo el derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una.

Este derecho subjetivo permite la exigencia de su cumplimiento, incluso mediante el recurso a la vía jurisdiccional, para su satisfacción mediante la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o, incluso, de una vivienda libre en caso de su disponibilidad a través de programas de intermediación, o, en defecto de vivienda o alojamiento, mediante el establecimiento de una prestación económica.

En el otro lado de la moneda, supone que el Gobierno vasco y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, han de velar para la satisfacción de este derecho y promover y adoptar las medidas oportunas para proporcionar acceso y ocupación legal de una vivienda a quienes carecen de la misma, estableciéndose en la ley una preferencia por la promoción de viviendas en régimen de alquiler.

Desde este Consejo valoramos esta trayectoria y la mejora de posibilidades que este marco ofrece para hacer efectivo el acceso a una vivienda digna. En este empeño queda aún mucho camino que recorrer y es importante seguir intensificando los esfuerzos del conjunto de las administraciones públicas en la edificación de vivienda protegida de alquiler y la continuidad de programas públicos de movilización de viviendas para el alquiler a fin de dar respuesta a la demanda de vivienda todavía insatisfecha de la ciudadanía vasca registrada en Etxebide y facilitar la emancipación de los jóvenes a precios asequibles. Conviene también en el momento actual apuntar a la necesidad de desarrollar fórmulas para colectivos en riesgo de exclusión social, protegiendo a la familia y a la infancia, cuando las circunstancias derivadas del COVID-19 agudizarán las situaciones de vulnerabilidad económica y repercutirán negativamente sobre el acceso a una vivienda digna.

Valoración de la iniciativa normativa y de su contenido

La aplicación de la Ley de Vivienda requiere de un desarrollo reglamentario, escasamente acometido, entre otros motivos por el recurso de inconstitucionalidad al que se han visto sometidas algunas de las disposiciones de la ley y sobre las cuales se pronunció el Alto Tribunal en su sentencia 97/2018, de 19 de septiembre de 2018, declarando la constitucionalidad de la mayor parte de ellas.

Es el caso de la materia objeto del Proyecto de Decreto por el que se regula la vivienda deshabitada y se establecen medidas para el cumplimiento de su función social mediante su efectiva ocupación.

La Ley vasca de Vivienda cuenta también entre sus elementos novedosos con la incorporación de nuevos aspectos sobre el alcance y contenido de la función social de la vivienda, como el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación o la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiendo la no ocupación injustificada como un incumplimiento de la función social. Es precisamente esta cuestión, la vivienda deshabitada, y una parte de las disposiciones que conforman las garantías jurídicas del uso adecuado de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas del capítulo IX de la Ley de Vivienda, la materia objeto de desarrollo reglamentario del Proyecto de Decreto que examinamos.

El desarrollo normativo en términos razonables del cumplimiento de la función social de la

vivienda relacionada con su utilización, o del incumplimiento de la misma por la no ocupación de manera permanente o injustificada, constituye una vía que contribuye a paliar la necesidad de vivienda mediante el aprovechamiento del stock de viviendas vacías, cifrado en el año 2019 por el *Informe sobre uso de la vivienda* elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en 33.466 viviendas vacías, de las cuales 15.149 son viviendas deshabitadas más de dos años, a través de su movilización hacia el mercado del alquiler.

A estos efectos, resulta clave determinar cuándo se entiende que una vivienda está deshabitada e incumple la función social de la vivienda, puesto que constituye el núcleo sobre el que la Ley de Vivienda hace pivotar el régimen que el proyecto de Decreto pretende establecer. La Ley de Vivienda proporciona en su artículo 56 una definición inconclusa y pendiente de desarrollo reglamentario, en tanto que establece que se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en la Ley y en su normativa de desarrollo. La Ley prevé también la figura de la declaración de vivienda deshabitada, la cual lleva aparejadas una serie de consecuencias, constituyendo el paso previo para poder adoptar las diferentes medidas previstas por la Ley dirigidas a la efectiva ocupación de las viviendas y garantizar, así, el cumplimiento de la función social de la vivienda. Esta declaración exige la articulación de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda y a tramitar por el Gobierno vasco o ayuntamiento correspondiente, que queda también reservada al desarrollo reglamentario. Igualmente lo requieren el Registro de viviendas deshabitadas y la inscripción en el mismo, instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas, y las distintas figuras de restitución de la función social de la vivienda desocupada contempladas por la Ley de Vivienda.

Sin perjuicio de las consideraciones que efectuamos seguidamente sobre su contenido, este Consejo considera oportuna la iniciativa del departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes de acometer el necesario desarrollo normativo de la Ley de Vivienda en sus aspectos referidos a la vivienda deshabitada y las medidas para el cumplimiento de su función social mediante su efectiva ocupación, en tanto que ésta permite proporcionar nuevas herramientas para el incremento de la oferta de vivienda de alquiler y la profundización de las políticas públicas de vivienda destinadas a garantizar el acceso a una vivienda digna de todos los ciudadanos independientemente de su lugar de residencia o poder adquisitivo, finalidades que compartimos.

En cuanto al contenido del Proyecto de Decreto, éste contempla diferentes medidas para la ocupación de viviendas objeto de declaración de vivienda deshabitada, que abarcan desde la imposición de un canon y el impulso de la ocupación a través de medidas de fomento al alquiler, como los programas de rehabilitación y de facilitación del alquiler, hasta medidas de carácter coercitivo como la imposición del alquiler forzoso y la expropiación forzosa de viviendas y anejos.

Algunas de las medidas las valoramos como adecuadas para promover el acceso a la vivienda, en cuanto que estimulan a los particulares, titulares de viviendas desocupadas, a ofertarlas en el mercado; y lo hacen desde el respeto a la libertad y los derechos legítimos de esos propietarios. Nos estamos refiriendo al programa de ayudas a la rehabilitación (art 22), al programa Bizigune (art. 23), o al programa de intermediación (art. 24).

Otras de las medidas persiguen desincentivar el mantenimiento de situaciones de desocupación, y que podrían entenderse justificadas si se diseñan en términos razonables; así, el procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada y su inscripción en el registro correspondiente, o el canon anual configurado como gravamen extrafiscal.

En el capítulo V, sobre el alquiler forzoso y la expropiación forzosa, se ha de tener en cuenta que afecta a derechos fundamentales de la ciudadanía y se trata del último recurso en manos

de las autoridades públicas y que, por ello:

- Su activación debe producirse en tanto en cuanto se evalúe que los otros mecanismos incentivos y desincentivos han resultado insuficientes.
- Se han de diferenciar nítidamente los diferentes supuestos, por ejemplo, distinguiendo si la propiedad es de personas físicas o jurídicas.
- Su regulación debe ser redactada con especial cuidado, evitando cualquier riesgo de generar alarma social.
- Se deben extremar las garantías y la seguridad jurídica, reduciendo al mínimo la discrecionalidad.

Por tanto, se debe perfeccionar notablemente el planteamiento y redacción de este capítulo.

Desde los poderes públicos pueden desarrollarse satisfactoriamente políticas de vivienda adoptando medias de fomento como las citadas más arriba, o estableciendo acciones más directas como la promoción de viviendas en régimen de propiedad o alquiler, que podrían ayudar, además, a reactivar el sector de la construcción y el empleo.

Consideramos que son ese tipo de mediadas las que realmente pueden contribuir a incrementar sustancialmente el parque de vivienda disponible y son además las que lo hacen conjugando adecuada y equilibradamente el deber de los poderes públicos de procurar viviendas dignas con el respeto a la propiedad privada y evitando los efectos lesivos para otros particulares.

Otras consideraciones

En materia de rehabilitación de viviendas y edificios, consideramos interesante abordar la organización de cursos de formación de especialización en eficiencia energética, nuevos materiales y técnicas constructivas. Estamos ante una oportunidad histórica para retomar este tipo de formación ocupacional, desarrollando un nuevo catálogo de titulaciones homologadas que pueden modernizar el sector. Nuevas capacitaciones obligarían a las empresas a emplear gente con estas nuevas aptitudes, mejorando la profesionalización del sector.

La potenciación de la rehabilitación será una oportunidad no solamente para nuevas formaciones y cualificaciones. También para más empleo, la inclusión social y la contribución a la sostenibilidad.

Finalmente, quisiéramos señalar que no hemos dispuesto a la hora de elaborar este dictamen de la memoria económica del proyecto de Decreto que examinamos y que nos hubiera permitido disponer y valorar los elementos necesarios sobre las implicaciones financieras de este proyecto normativo, máxime cuando contempla un instrumento con capacidad recaudatoria como el canon de carácter extrafiscal.

IV.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

En el artículo 1, dedicado al objeto y ámbito de aplicación del proyecto de Decreto sugerimos añadir como objetivo la incentivación de la función social de la vivienda como bien de uso, dado que estimamos que se trata de un claro objetivo del plan, que, sin embargo, no ha quedado mencionado expresamente.

“El presente decreto tiene por objeto la regulación de la vivienda deshabitada y la adopción de medidas dirigidas a su efectiva ocupación para su uso habitacional, garantizando con ello el cumplimiento de la función social de la vivienda, e incentivar la misma como bien de uso”.

Artículo 3.- Causas justificativas para la desocupación

El artículo 3 establece el listado de causas que tendrán la consideración de justificativas de la no ocupación de una vivienda durante más de dos años y que impiden el inicio del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada. Esta disposición, es de particular trascendencia puesto que determina la línea divisoria entre incoar o no un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, que, una vez en marcha, desencadena diversas consecuencias gravosas para el titular de la vivienda, o de su derecho de uso, pudiendo desembocar, incluso, en la actual versión del proyecto, en la expropiación de la vivienda. Es por ello que entendemos que esta disposición requiere especial cuidado y atención, habiendo suscitado a este Consejo las siguientes consideraciones:

Primera. Hemos de destacar lo restrictivo del listado previsto por el Proyecto de Decreto, tanto por lo exiguo de las causas a las que se reconoce tal carácter justificativo como por no contemplar realidades sociales muy comunes en nuestra sociedad, que impiden la ocupación de una vivienda y merecedoras de consideración. Así, se ignoran supuestos tales como herencias conflictivas cuya resolución puede prolongarse durante periodos muy superiores a los dos años, o, en general, supuestos de viviendas inmersas en procedimientos administrativos o judiciales que imposibiliten su uso. Asimismo, supuestos como pueden ser los traslados de domicilio de personas mayores, por diversas causas, retorno a sus localidades de origen, ingreso en residencias, búsqueda de climas más benignos y propicios para la salud, etc... y que han de retener la vivienda de toda la vida como garantía patrimonial para su vejez, sin que puedan o quieran gestionar un alquiler sobre las mismas.

Segunda. Las viviendas de segundas residencias son viviendas con una ocupación que puede llegar a ser baja, pero que no están desocupadas como exige la definición de vivienda deshabitada del art. 1.3 para ser consideradas viviendas deshabitadas: "las viviendas...que permanezcan desocupadas de forma continuada durante un tiempo superior a dos años,..." En el art. 3 se recogen las causas justificativas de desocupación para que una vivienda desocupada no sea susceptible de ser declarada vivienda deshabitada, donde en el apartado a) figuran las viviendas de segunda residencia. Por consiguiente, entendemos que las viviendas de segunda residencia deben de desaparecer de la relación de causas justificativas puesto que no hay nada que justificar dado que no son casas desocupadas.

Tercera. No se justifica que se exija un periodo tan largo, seis meses, como demostrativo de una voluntad de ocupación para neutralizar la consideración de la vivienda como de desocupada. Así, en el art. 10.3, si durante la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada se acredita la efectiva ocupación residencial de la vivienda, se suspende el procedimiento, debiendo para ello acreditarse una ocupación mínima continuada de seis meses, en cuyo caso se procederá al archivo del expediente.

Cuarta. En el apartado c) del art 3 es causa justificativa estar las viviendas ofertadas en venta o alquiler a precios de mercado durante un plazo mínimo de seis meses. Esta formulación no resulta suficientemente clara para discernir con precisión el supuesto que se pretende justificar. Puede entenderse que es el plazo que se permite como justificación de desocupación de vivienda a quien pretende su transmisión por compraventa o su arrendamiento, en cuyo caso, consideramos que el plazo es extremadamente corto para la venta de una vivienda, no habiéndose tenido en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario que requiere de plazos más largos para la materialización de ventas de viviendas.

Pero el tenor del apartado c) no transmite con claridad que se refiera efectivamente a este supuesto, pareciendo apuntar más bien a que la vivienda esté ya en el mercado para su venta o su arrendamiento como mínimo durante un plazo de seis meses. En este supuesto hemos de plantear la cuestión de por qué es causa justificativa si lleva en el mercado 6 meses y no otro plazo, 3 meses, por ejemplo. También si las viviendas sobre las que opera la causa justificativa son las que van por encima o las que van por debajo del plazo.

También parece necesaria una definición de lo que a estos efectos ha de entenderse por

“precios de mercado”.

En definitiva, resulta necesaria una reformulación y aclaración de esta causa justificativa para su correcta comprensión y aplicación.

Insistiendo sobre la misma cuestión, igual plazo se señala en el punto 4 del artículo 10 para el caso de que la puesta en venta o en alquiler de la vivienda se haga con posterioridad a la incoación del expediente de vivienda deshabitada. Se consideran aplicables las mismas interrogaciones del artículo anterior.

Artículo 4.- Medios para acreditar la desocupación continuada de las viviendas

En su apartado 2, se regulan los medios para acreditar la desocupación de la vivienda y se recoge la posibilidad de que se pueda acceder directamente a los datos de consumo de los titulares mediante solicitud a las compañías comercializadoras.

Estimamos que esta posibilidad constituye una intromisión en la esfera privada absolutamente innecesaria si tenemos en cuenta que existen otros medios para conseguir idéntica finalidad, tales como, por ejemplo, requerir al titular la aportación de estos, y, caso de no aportarlos en un plazo concreto, atribuir una presunción iuris tantum en su contra. En este sentido cabe recordar que el artículo 6 regula la posibilidad de abrir diligencias de investigación y las consecuencias de la negativa a colaborar.

Artículo 13.- Liquidación y recaudación del canon anual de vivienda deshabitada

En este artículo se regula el canon, señalando en el punto 2 que *el mismo se acordará por el órgano competente*. De dicha redacción parece que es obligatoria la imposición de éste una vez que, efectivamente, el expediente concluya declarando la vivienda como deshabitada, pero no se establece expresamente tal obligatoriedad o si por el contrario es potestativa su imposición para el concreto Ayuntamiento.

Entendemos que sería más justo establecer una discrecionalidad para casos excepcionales en que, pese a concurrir el supuesto, no esté justificada la imposición de este canon. La casuística puede ser muy variada, por ejemplo, salvo que fuera causa justificativa para la no ocupación durante 2 años, una herencia yacente cuyo reparto y adjudicación este judicializada (se haría recaer las consecuencias de la tardanza de los órganos judiciales en una/s persona/s), entre otros muchos casos que podrían vislumbrarse.

Artículo 18.- Contenido de la inscripción

Esta disposición establece el contenido mínimo de la inscripción en el Registro de viviendas deshabitadas, que se limita a la identificación de la vivienda (dirección y datos registrales y catastrales) y fecha de emisión y de notificación de la resolución de declaración de vivienda deshabitada. En este contenido mínimo echamos en falta información sobre la situación de las viviendas, que puede enriquecer la información disponible para la formulación de políticas públicas. En este sentido, proponemos que el contenido mínimo incluya también la situación de la vivienda o causa por la que es declarada como vivienda deshabitada e inscrita en el Registro de viviendas deshabitadas del País Vasco.

Artículo 22.1.- Ayudas a la rehabilitación de la vivienda deshabitada

Se propone incorporar la climatización y la accesibilidad universal a la enumeración de mejoras susceptibles de ayudas en el ámbito de la rehabilitación dada su relevancia para la función rehabilitadora.

*“Los titulares de viviendas deshabitadas podrán acogerse a los programas de rehabilitación aprobados por el Gobierno Vasco que incluyen la concesión de ayudas a los proyectos de intervención encaminados a la mejora de las condiciones de accesibilidad **universal**, habitabilidad, eficiencia energética y **climatización** de las viviendas existentes, cumpliendo las prescripciones que se establezcan a tal”.*

V.- CONCLUSIONES

El CES Vasco considera adecuada la tramitación del Proyecto de Decreto por el que se regula la vivienda deshabitada y se establecen medidas para el cumplimiento de su función social mediante su efectiva ocupación con las observaciones que se efectúan en este Dictamen.

En Bilbao, a 16 de noviembre de 2020

Vº Bº La Presidenta

Emilia M. Málaga Pérez

La Secretaria General

Lorea Soldevilla Palazuelos