

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE JIMENA (JAÉN)

2020/2927 *Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal reguladora de la gestión de viviendas de alquiler social de titularidad municipal.*

Anuncio

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de la gestión de viviendas de alquiler social de titularidad municipal, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA REGULADORA DE LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DE TITULARIDAD MUNICIPAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos la responsabilidad de promover las condiciones necesarias y establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. El Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medias necesarias para ello. A tal objeto, la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía tiene su ser en garantizar este derecho a las personas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Son varias las normas autonómicas subsiguientes, encaminadas a garantizar el acceso y el mantenimiento de una vivienda digna por parte de todos los ciudadanos sobre cuyos principios inspiradores y criterios de adjudicación se ha cimentado el presente documento: Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda de 17 de octubre de 2018, aprueba las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Orden de 30 de octubre de 2018, por la que se convocan, para el ejercicio 2018, ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Igualmente, y dada la materia tratada, debe mencionarse qué relación jurídica de arrendamiento que constituye el elemento central de las presentes ordenanzas ha obligado a tener presentes las disposiciones del ordenamiento civil, fundamentalmente las

disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en lo que se refiere a los efectos y extinción de estos contratos.

Este instrumento responde a la necesidad de contar con una relación fehaciente de las viviendas susceptibles de ser puestas a disposición de los fines recogidos en la normativa sectorial en materia de vivienda protegida (Ley 1/2010 de Vivienda de Andalucía y los sucesivos Planes Autonómicos de vivienda y suelo), como trasunto y complemento del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de este municipio, aprobado por acuerdo de Pleno de dieciséis de diciembre de 2009.

La crisis económica con sus consecuencias de aumento del paro y deterioro de las condiciones de empleo ha hecho más onerosa la carga que supone el pago de la renta del alquiler a numerosas unidades familiares y ha provocado que personas en situación de exclusión social o en situación de especial vulnerabilidad no puedan acceder a una vivienda en régimen de arrendamiento. Esta situación ha sido expuesta por los afectados, indicando que la disminución de ingresos obliga a priorizar sobre el pago de la renta los gastos correspondientes a bienes de primera necesidad como alimentos, fármacos y servicios y suministros básicos.

Ante esta situación, esta Corporación Municipal, concluye en la conveniencia de regular el procedimiento para la adjudicación directa en régimen de alquiler de viviendas destinadas a tal fin a aquellas unidades familiares y personas en situación de especial vulnerabilidad con ingresos que limiten el acceso contratos de arrendamiento sin impedir el acceso a bienes esenciales y servicios básicos.

La presente ordenanza se fundamenta en el contenido del artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria como capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. En razón de ello los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.2.d) LRBRL, "Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social".

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento el ejercicio de la potestad reglamentaria en el sentido indicado, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LRBRL, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

TÍTULO I
DE LA BOLSA DE VIVIENDAS DE ALQUILER CON DESTINO AL ALQUILER SOCIAL

Artículo 1.º Bolsa de alquiler de viviendas de alquiler.

1. Se constituye la bolsa de alquiler de viviendas, como programa de referencia en material de alquiler de vivienda social del Ayuntamiento de Jimena, con arreglo a las normas de organización y funcionamiento establecidas en el presente Reglamento.

2. La estancia en una vivienda incluida en bolsa de viviendas de alquiler social será la

establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, todo ello sin perjuicio de la revisión de la renta abonada por el beneficiario y siempre y cuando se mantengan las condiciones que dieron lugar a su concesión.

Artículo 2.º Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto reconocer a los demandantes de una vivienda social la garantía de objetividad, imparcialidad y adecuación entre la oferta de la vivienda de la bolsa de viviendas de alquiler existente en cada momento, con las características de ocupación y disponibilidad social del usuario que determinan su perfil de solicitud.

Se considera a efectos de aplicación del presente Reglamento, como objeto de adjudicación en régimen de arrendamiento, a todas aquellas edificaciones habitables que, aptas para satisfacer las necesidades de vivienda estable y permanente de los usuarios demandantes de vivienda de alquiler social, lo soliciten conforme a lo establecido en el presente Reglamento y hayan sido afectadas por el Ayuntamiento a satisfacer éstas demandas sociales.

El Ayuntamiento de Jimena atenderá a la lista de solicitantes optimizando la bolsa de viviendas de alquiler social, a la vez que conciliando valores comúnmente aceptados entre la ciudadanía como la convivencia, la tolerancia o la superación de carencias como la soledad o la ayuda mutua por medio de la solidaridad u otros valores cívicos, pudiendo implantar programas específicos de viviendas compartidos u otros.

El presente Reglamento regula el procedimiento de selección de adjudicatarios para la ocupación de las viviendas que conformen la bolsa de viviendas de alquiler social, por adjudicación directa por concurrir en los adjudicatarios razones de reconocida urgencia, surgidas de necesidades que requieren una inmediata satisfacción.

Artículo 3.º Naturaleza y formación de la bolsa de viviendas de alquiler social.

La bolsa de viviendas de alquiler tiene naturaleza rotatoria, de tal forma que acoja en todo momento a las unidades familiares que se encuentren en la situación descrita en el artículo segundo del presente Reglamento. Desaparecida o superada dicha situación de emergencia, deberán incorporarse a otros programas de vivienda o de alquiler de mercado.

Artículo 4.º Vigencia, competencia.

1. La bolsa de viviendas de alquiler social se constituye con carácter indefinido, condicionando su vigencia a la permanencia de los objetivos que trata de satisfacer, a lo que determinen las competencias municipales

2. Las viviendas incorporadas a la bolsa de viviendas de alquiler social quedarán vinculadas y se mantendrán en dicha bolsa hasta la finalización de su objetivo, salvo que se decida su desvinculación anticipada por no ser necesario su mantenimiento en la bolsa de viviendas de alquiler social, para lo cual deberá presentarse y acreditarse la justificación pertinente elaborada por los Servicios Sociales Municipales.

Artículo 5.º Bienes adscritos.

La bolsa de viviendas de alquiler social, a los efectos del cumplimiento de sus objetivos, se constituirá con las viviendas que rehabilite, adquiera o promueva el Ayuntamiento de Jimena que sean de su propiedad destinadas a tal fin.

TÍTULO III
DE LA GESTIÓN

Artículo 6.º Gestión de la bolsa de viviendas de alquiler social

1. La bolsa de viviendas de alquiler social será gestionada directamente por el Ayuntamiento de Jimena de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo.

2. El Ayuntamiento de Jimena, a través de la Alcaldía, administrará la bolsa de viviendas de alquiler social.

3. Las funciones del Ayuntamiento respecto a la bolsa de viviendas de alquiler social. Son:

a) Información y asesoramiento.

b) Recepción de las solicitudes.

c) Valoración y aplicación de los criterios establecidos para determinar el acceso a las viviendas.

d) Suscribir un contrato de alquiler en base a la LAU, de acuerdo con los criterios que se establecen en el presente Reglamento.

e) Entregará las viviendas a los nuevos inquilinos con los contratos de suministros que existan en la misma, dados de alta y a nombre de los mismos.

f) Seguirá y comprobará que cada inquilino lleve al día y sin deudas los contratos de suministro que le han sido transmitidos.

g) Gestionará el cobro mensual del alquiler establecido en el contrato suscrito con cada inquilino.

h) Firmará con la persona o unidad familiar adjudicataria un acuerdo de compromisos orientados a la mejora de la situación económica y de las circunstancias sociofamiliares.

i) Llevará a cabo, a través de los servicios sociales, el acompañamiento social necesario para impulsar la consecución de los compromisos adquiridos mencionados en el apartado anterior, así como de cualquier otro proceso personal y/o familiar tendente a la capacitación de las mismas en orden a la consecución del fin de esta iniciativa.

j) Impulsará la participación activa de las personas o unidades familiares usuarias de la bolsa de viviendas de alquiler social en la construcción de una sana convivencia tanto en los inmuebles donde se ubican las viviendas, como en el entorno en el que se encuentran.

TÍTULO IV
DEL USO Y ADJUDICACIÓN

Artículo 7. Procedimiento de acceso la bolsa de viviendas de alquiler social.

El acceso de las personas a la bolsa de viviendas de alquiler social se realizará a través de los siguientes criterios:

- a) Ser mayor de 18 años o menor emancipado.
- b) Las personas extranjeras deberán acreditar permiso de residencia y trabajo.
- c) Que ningún miembro componente de la unidad de convivencia posea vivienda de su propiedad. Se valorarán excepcionalmente aquellas situaciones en que el propietario de la vivienda no pueda disponer de la misma, por pesar sobre ella un derecho de usufructo o de uso a favor de terceras personas. Quedarán exentos de este requisito cuando el solicitante, o los miembros de la unidad convivencial, no posean más de un 30% de la titularidad de la vivienda.
- d) Residir y estar empadronado en el término municipal de Jimena, con una antigüedad mínima de un año anterior a la fecha de la solicitud. Se consideran asimilados a residentes los antiguos residentes que se hayan visto obligados a abandonar el municipio, tras residir en él durante un tiempo continuado no inferior a quince años, por motivos laborales o de estudios del solicitante y deseen retornar al mismo.
- e) La unidad de convivencia acreditará tener una fuente de ingresos no inferiores al 0,5 del IPREM, ni superará en 2,5 el IPREM veces dicho indicador en los tres últimos meses.

Con carácter excepcional, previa valoración de los Servicios Sociales, se exceptuarán del requisito anterior aquellos solicitantes que, aun no pudiendo justificar la percepción de ingresos mínimos, se considere recurso necesario el acceso a la ayuda por grave problemática social.

- f) Ningún miembro de la unidad convivencial podrá recibir subvención ni ayuda económica municipal ni autonómica o estatal en concepto de vivienda mientras esté incluido en el programa de la bolsa de viviendas de alquiler social.
- g) En cuanto a la composición de los ingresos, la cuantía de los rendimientos derivados de rentas de capital no podrá superar en su conjunto la cifra de 300 euros anuales.
- h) Estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Jimena y no tener deudas pendientes con el Ayuntamiento.
- i) No haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que hubiera suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Jimena a través de la bolsa de viviendas de alquiler social.

Artículo 8. Formalización de las solicitudes.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, no existiendo modelo de solicitud específico para ello. La inclusión del solicitante o cualquier miembro de su unidad de convivencia en más de una solicitud de inscripción anulará todas las solicitudes en las que figure, salvo declaración expresa bien del solicitante, bien del miembro que figure en más de una solicitud, de excluirse de las restantes.

Las solicitudes tienen la obligación de ser veraces en las manifestaciones que realicen en la solicitud de inscripción. La falta de veracidad en las manifestaciones relativas a requisitos o circunstancias de las que dependa su inclusión en la bolsa de viviendas de alquiler social dará lugar a la no admisión a trámite de la solicitud.

Las solicitudes válidamente formalizadas tendrán una duración de un año a partir de la fecha en la que produzca el alta en el programa de la bolsa de alquiler de viviendas. En caso de modificación o variación de datos, el plazo de un año se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación.

Se producirá baja en el registro de solicitudes de la bolsa de viviendas de alquiler social con caducidad de cuantos derechos pudieran corresponder, en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso del plazo al efecto señalado.
- b) Por incumplimiento de las obligaciones del solicitante o de cualquier miembro de la unidad de convivencia.
- c) Por solicitud expresa del solicitante o cualquier miembro de la unidad de convivencia.

Cuando la solicitud de baja no la formule el solicitante, deberá notificarse al mismo dicha circunstancia, a fin de que pueda adecuar su unidad de convivencia a la nueva realidad.

- d) Por incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos para acceder a la bolsa de viviendas de alquiler social.
- e) Por resultar adjudicatario de vivienda el solicitante o cualquier miembro de la unidad de convivencia que conste en la inscripción.
- f) De oficio, por causa debidamente justificada por el equipo técnico de servicios sociales.

Artículo 9. Obligaciones de los adjudicatarios de una vivienda de la bolsa de viviendas de alquiler social.

1. La persona o familia usuaria deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Destinar la vivienda objeto del arrendamiento a domicilio habitual y permanente del beneficiario y demás miembros de la unidad familiar que se especifiquen en el contrato.
- b) Conservarla en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de la entrega.
- c) Dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

- d) Autorizar al Ayuntamiento de Jimena la entrada en cualquier momento, si la gravedad del accidente o avería lo requiriere, para efectuar las obras necesarias tanto en la vivienda como a través de ella, si fuera preciso actuar en los elementos comunes del edificio.
- e) Hacerse cargo de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- f) Solicitar previa autorización de forma expresa y por escrito de las mejoras que pretenda realizar en la vivienda. Todas las mejoras que se efectúen quedarán en beneficio de la vivienda sin que la persona beneficiaria pueda alegar derecho a percibir indemnización alguna.
- g) Respetar las normas de convivencia del inmueble donde se ubique la vivienda que se le haya asignado.
- h) Notificación de las variaciones en la unidad de convivencia y solicitud de autorización.
- i) Respetar las condiciones y otras limitaciones establecidas en la concesión del alquiler.
- j) Las personas que accedan a una vivienda de la bolsa de viviendas de alquiler social, deberán mantener la vivienda en óptimas condiciones de higiene y ornato público.
- k) Los gastos derivados de los servicios con que cuente la vivienda, que se individualicen mediante aparatos contadores de consumo, serán a cargo de las personas usuarias de la vivienda.
- l) En los convenios o acuerdos que al efecto se firme, se establecerán los responsables de los gastos de comunidad, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y la renta, en su caso, que se debe abonar así como los impuestos y tributos municipales.

2. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este artículo podrá conllevar la expulsión de la vivienda de la persona o familia beneficiaria tras la correspondiente denuncia y rescisión del contrato.

Artículo 10. Sobre las solicitudes y documentación requerida.

- 1. Las solicitudes serán presentadas en el Registro Municipal.
- 2. Deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:
 - a) Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia mayores de 14 años. En el caso de existir menores de esa edad, se aportará, además, fotocopia del libro de familia. Este último documento será preciso, en todo caso, para acreditar la filiación en su caso de alegar descendencia. En caso de personas de origen extranjero documentación de identificación equivalente.
 - b) Certificado de empadronamiento de la unidad familiar.

c) Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia.

- Trabajadores por cuenta ajena: contrato de trabajo, tres últimas nóminas e informe de vida laboral.

- Desempleados: Tarjeta de demanda de empleo, certificado del SAE que justifique si perciben prestación o subsidio de desempleo, o Renta Activa de Inserción, subsidio de excarcelación e informe de vida laboral.

-Otros supuestos: declaración de ingresos.

d) Copia de la última declaración sobre el impuesto de la renta de las personas físicas de todos los miembros de la unidad de convivencia o en su caso certificado tributario de IRPF.

e) En caso de separación o divorcio: sentencia o resolución judicial y justificante del cobro de pensión alimenticia o compensatoria.

f) Declaración responsable de estar al corriente del pago de impuestos, tasas y arbitrios del Ayuntamiento de Jimena, incluidos compromisos de pago que se hayan podido suscribir para el pago de la deuda si ésta existiera.

g) Las personas con diversidad funcional deberán presentar fotocopia del certificado expedido por el IASS donde se reconozca la misma.

h) En caso de víctimas de violencia de género, documento que lo acredite.

Artículo 11. Selección de solicitantes.

La selección de adjudicatarios de las viviendas ofertadas por el Ayuntamiento a través de la bolsa de viviendas de alquiler se realizará a propuesta de los Servicios Sociales, previo informe de las solicitudes presentadas, que realizará conforme existan solicitudes y disponibilidad de viviendas.

Artículo 12. Cambio y permuta de vivienda por interés público.

Teniendo en cuenta las viviendas disponibles en cada momento, y atendiendo al criterio de idoneidad, el Ayuntamiento podrá resolver el cambio de uso de una vivienda por razones de interés público.

Otros supuestos de cambio de vivienda lo serán por causas sobrevenidas tales como barreras arquitectónicas, peligro de integridad física, violencia de género o doméstica, acreditado fehacientemente.

Se atenderá la petición de permuta de vivienda formulada por cualquiera de los arrendatarios, procediéndose a la valoración de las causas que originan la petición.

La valoración de la procedencia de cambio o permuta de vivienda, se realizará por el equipo técnico de servicios sociales.

Artículo 13. Formalización del contrato.

En el contrato deben figurar, además del solicitante de vivienda que suscribe el contrato, el resto de miembros de la unidad de convivencia, debiendo pedir autorización para la inclusión de otros miembros que pudieran incorporarse.

En el caso de que haya un solo arrendatario, habrá de señalarse en el contrato su nombre, DNI, domicilio para enviarle notificaciones y condición de mayoría de edad.

En el supuesto de que sean varios los arrendatarios, tendrá que firmar todos ellos. Cabe, no obstante, la posibilidad de que algún co-arrendatario firme en nombre de otros coarrendatarios, y en este caso el Ayuntamiento como arrendador exigirá que se acredite documentalmente que puede firmar por los demás co-arrendatarios y así se reflejará en el contrato. Si no existe documento que demuestre la representación, será arrendatario sólo el firmante (y por tanto ese será el responsable). Siendo varios los arrendatarios, todos ellos responderán solidariamente del cumplimiento del contrato.

Artículo 14. Establecimiento de la renta por alquiler.

Para determinar la renta se tendrán en cuenta los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia, en el período de los doce meses anteriores a la solicitud de vivienda, siendo como máximo el 30% de esa cuantía el importe que deberán abonar al Ayuntamiento en concepto de arrendamiento y gastos de comunidad. Las unidades familiares con tres o más menores a su cargo verán disminuida la renta resultante en un 10% por cada menor.

Podrá revisarse la renta a abonar cuando se cumpla el plazo anual del contrato, a petición del inquilino, siempre que hayan surgido circunstancias personales y económicas que sean justificadas documentalmente y se sigan cumpliendo los requisitos necesarios que se dieron para la concesión de la vivienda.

El Ayuntamiento de Jimena fijará la renta de alquiler de forma individual para cada vivienda de la que disponga, en función de los metros, equipamiento, año de construcción, y localización de la misma. Esta renta será siempre inferior a la media del mercado de alquiler, al menos en 1,5 puntos.

Los beneficiarios de una vivienda incluida en la bolsa de alquiler de viviendas sociales abonarán una renta mensual en función de su capacidad económica y en base al siguiente baremo:

Ingresos de la UF hasta 0,80 IPREM 40% de la renta de la vivienda
Ingresos de la UF = IPREM 50% de la renta de la vivienda
Ingresos de la UF entre 1 IPREM y 1,5 IPREM 60% de la renta de la vivienda
Ingresos de la UF entre 1,5 y 2 IPREM 75% de la renta de la vivienda
Ingresos de la UF superiores a 2 IPREM 100% de la renta de la vivienda

En todos los casos la renta a pagar no superará el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

Artículo 15. Causas de resolución del contrato de arrendamiento.

1. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones fijadas en este Reglamento para convertirse en adjudicatario de una vivienda, en especial la falsedad en las solicitudes y en

la aportación de documentación.

2. Que en la vivienda residan personas distintas de las que figuran en el contrato de alquiler o de las que con posterioridad a la firma del contrato pueda autorizar.
3. En los supuestos especificados en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
4. Por el incumplimiento de los compromisos suscritos con los Servicios Sociales.
5. Por finalización del contrato o por disolución del programa.

Al menos quince días antes de la finalización del contrato, los arrendatarios deberán permitir que el Ayuntamiento inspeccione la vivienda, con la finalidad de comprobar su estado.

Asimismo, el día de finalización del contrato el arrendatario entregará todos los juegos de llaves al Ayuntamiento en el lugar y fecha que se le indique, sin necesidad de requerimiento previo de la Administración.

TÍTULO V
DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 16. Sujetos responsables.

1. Serán sancionadas las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los hechos constitutivos de infracciones administrativas leves, graves y muy graves, según los califica el presente Reglamento, aun a título de simple inobservancia.
2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 17. Competencia.

La competencia para imponer las sanciones previstas en este Reglamento corresponde a la Alcaldía, en el que se dará audiencia a los interesados.

Artículo 18. Clasificación.

Constituyen infracciones administrativas las acciones y omisiones contempladas como tales en el presente Reglamento. Dichas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 19. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

- a) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración.
- b) La realización de obras en las viviendas sin la previa autorización de la Administración y o el propietario, que sean susceptibles de legalización.

c) El incumplimiento de la obligación de efectuar las reparaciones de uso común e higiene de las viviendas.

Artículo 20. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

a) Falsear o no declarar las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a la bolsa de viviendas de alquiler social.

b) Exceder los límites de ocupación establecidos en el contrato sin obtener la correspondiente autorización.

c) No abonar la renta mensual señalada, así como el resto de gastos derivados de la ocupación de la vivienda y las tasas e impuestos municipales.

d) La reincidencia en las infracciones leves. A estos efectos se entenderá infracción grave la existencia de tres o más infracciones leves en el plazo de tres meses.

Artículo 21. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

a) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente o dedicarlas a segunda residencia. Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a tres meses seguidos sin causa justificada.

b) La ejecución de obras en viviendas que supongan aumento de la superficie máxima permitida o contravengan lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

c) Provocación de conflictos graves y actitudes violentas reiteradas con el resto de vecinos.

d) La reincidencia en las infracciones graves. A estos efectos se entenderá infracción grave, la existencia de dos o más infracciones graves en el plazo de tres meses.

Artículo 22. Sanciones y su graduación.

1. Las infracciones tipificadas en los artículos anteriores de este Reglamento serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Infracciones leves, con multa de 150 a 1.500 euros.

b) Infracciones graves, con multa de 1.501 a 6.000 euros.

c) Infracciones muy graves, con multa de 6.001 a 60.000 euros y rescisión del contrato.

2. En la graduación de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el

beneficio ilícitamente obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

Disposición final primera

En todo lo no dispuesto en el presente Reglamento se estará a lo dispuesto la legislación vigente en materia de Régimen Local, Ley de Arrendamiento Urbanos y de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas, así como a la normativa sectorial, autonómica y estatal, que resulte de aplicación.

Disposición final segunda. – Entrada en vigor

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén a los efectos establecidos en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresa.».

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jimena, a 31 de julio de 2020.- El Alcalde Presidente, FRANCISCO RUIZ SANNICOLAS.