



# REFLEXIONS SOBRE EL DRET A L'HABITATGE DIGNE

SINDICATURA DE GREUGES  
DE BARCELONA

**Sindicatura de Greuges de Barcelona**

Ronda de Sant Pau, 43-45, 08015 Barcelona

Telèfon 93 413 29 00

Fax 93 413 29 10

[sindicadegreuges@bcn.cat](mailto:sindicadegreuges@bcn.cat)

[www.sindicadegreugesbcn.cat](http://www.sindicadegreugesbcn.cat)

Edició i impressió: Ajuntament de Barcelona

Imatge i Serveis Editorials

© De l'edició: Ajuntament de Barcelona

© Fotografia de portada: Eric Villa

Dipòsit legal: B-42.767-2009

# REFLEXIONS SOBRE EL DRET A L'HABITATGE DIGNE

SINDICATURA DE GREUGES  
DE BARCELONA

# Índex

<b>PRESENTACIÓ</b> .....	7
<b>1. INTRODUCCIÓ</b> .....	11
<b>2. ACCÉS A L'HABITATGE DE PROMOCIÓ PÚBLICA</b> .....	17
2.1. Competències .....	20
2.2. Habitatges amb protecció oficial.....	21
2.2.1. Habitatges amb protecció oficial destinats a la venda .....	23
2.2.2. Habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer .....	26
2.2.3. Habitatge dotacional.....	29
2.2.4. Fons públic d'habitatge social de lloguer social	31
2.3. Ajuts econòmics per al manteniment i l'accés a l'habitatge .....	32
2.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges.....	38
<b>3. HABITATGE I SALUT</b> .....	41
3.1. L'habitatge com a determinant de la salut .....	41
3.2. Anàlisi de la situació.....	42
3.2.1. Desigualtats socials .....	43
3.2.2. Poblacions sensibles i persones vulnerables .....	44
3.2.3. Característiques de l'habitatge, conductes en el seu ús i la salut .....	46
3.3. Competències municipals .....	51
3.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges .....	53
<b>4. OBSTACLES A LA SEGURETAT DELS IMMOBLES I A L'ÚS PACÍFIC DEL DRET A L'HABITATGE</b> .....	57
4.1. Manteniment i conservació de la finca i ajuts per a la rehabilitació .....	57
4.1.1. Anàlisi de la situació.....	57
4.1.2. Competències municipals .....	60

4.1.3. Ajuts per a la rehabilitació .....	62
4.1.4. Algunes consideracions .....	66
4.1.5. Recomanacions de la Síndica de Greuges .....	66
4.2. Assetjament immobiliari .....	67
4.2.1. Anàlisi de la situació.....	67
4.2.2. Competències municipals .....	71
4.2.3. Algunes consideracions .....	73
4.2.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges.....	74
4.3. Okupació de finques.....	74
4.3.1. Anàlisi de la situació.....	75
4.3.2. Competències municipals .....	84
4.3.3. Algunes consideracions .....	86
4.3.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges.....	88
4.4. Recursos turístics d'allotjament .....	88
4.4.1. Anàlisi de la situació.....	88
4.4.2. Marc normatiu i competències.....	89
4.4.3. Algunes consideracions .....	93
4.4.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges.....	94
<b>5. CONTROL, INSPECCIÓ I PROCEDIMENTS .....</b>	<b>97</b>
5.1. Anàlisi de la situació.....	97
5.2. Competències municipals.....	100
5.3. Algunes consideracions .....	102
5.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges .....	103
<b>6. CONCLUSIONS I PROPOSTES .....</b>	<b>105</b>
<b>7. NORMATIVA .....</b>	<b>111</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>123</b>

# Presentació

Durant els primers anys de funcionament de la Sindicatura de Greuges de Barcelona l'accés a l'habitatge ha estat una de les meves preocupacions més importants. És un dret reconegut clarament sobre el paper però moltes capes socials no el poden fer efectiu. Alhora, poder accedir a un habitatge i que aquest disposi d'unes condicions mínimes de dignitat és un factor clau per prevenir l'exclusió social.

Des del primer informe de prioritats que vaig presentar al Plenari Municipal al juliol de 2005, l'habitatge ha estat un tema central en totes les memòries anuals, pel nombre de queixes rebudes, per la seva rellevància, i per les intervencions d'ofici que ha motivat la dificultat que tenen molts sectors socials per accedir a un habitatge a Barcelona. Així, en els primers cinc anys, la Sindicatura ha generat un volum molt important d'aportacions sobre aquest tema. És el que queda recollit en aquest informe monogràfic.

Crec que l'aportació és singular per dos motius. En primer lloc, aquest informe afronta el tema de l'habitatge des d'un punt de vista transversal. És a dir, se sintetitzen i s'aprofundeixen les aportacions que hem fet des d'àmbits molt diversos. S'inclou tant el punt de partida legal com la valoració de l'actuació de l'Administració pública. Però també es parla de factors molt diversos estretament vinculats al dret a gaudir d'un habitatge digne, com la

salut, la prevenció, l'assetjament immobiliari, la convivència entre activitats diverses als edificis o la inspecció, per citar-ne alguns.

I, en segon lloc, i per a mi el més important, perquè aquest monogràfic parteix principalment de les preocupacions que ens han fet arribar els ciutadans que s'han adreçat a la Síndica de Greuges de Barcelona. És a dir, és un informe que parteix de les persones i que té com a centre els drets de les persones, més enllà de les consideracions polítiques o de les dades sobre l'evolució del mercat de l'habitatge.

En el balanç de les aportacions que recull aquest informe, també em plau remarcar que bona part de les recomanacions que anualment he formulat al Plenari Municipal han estat recollides en els plans d'habitatge que ha aprovat l'Ajuntament. La receptivitat dels interlocutors municipals a les propostes formulades ha estat molt positiva. Sobretot em sembla un gir important iniciar una política d'habitatge que no es limiti a vendre pisos per sota el preu de mercat, sinó que vulgui crear un veritable parc d'habitatge públic al servei de la ciutadania.

Tot i això, sempre queda per fer, i avui encara és massa limitat l'ajut i els recursos que es destinen a les famílies amb rendes més baixes, per a les quals l'exclusió del mercat de l'habitatge és en la pràctica un factor més d'exclusió social. En aquest sentit, també queda pendent valorar la demanda real d'habitatge social. Per exemple, seria ben interessant creuar les dades de l'oferta real per a les persones amb menys recursos amb les dades estadístiques sobre la renda de les famílies que viuen a Barcelona. Probablement, el nombre de persones que avui tenen uns ingressos per sota del mínim que es demanen per accedir a un habitatge protegit està massa lluny de l'oferta que hi ha disponible d'habitatge públic de la ciutat.

Si puc afirmar que aquest monogràfic té com a centre les persones, és també perquè a l'oficina de la Síndica de Greuges hi ha un equip de professionals que han atès una a una les demandes personals dels ciutadans. En l'àmbit de l'habitatge, ha estat especialment rellevant el treball realitzat per Imma Miret, Amàlia Ganga, Manel González i Marga Trallero, que han estat els redactors d'aquest informe, i que han recollit també les aportacions de la resta de l'equip de la Sindicatura.

Finalment, tot i que pugui semblar que el canvi de cicle en el mercat immobiliari pot resoldre per si sol el problema de l'accés a l'habitatge, crec que això no és així. Només cal veure que l'aturada dels augments irracionals dels preus de l'habitatge ha coincidit amb una preocupant crisi econòmica que està deixant molta gent sense possibilitats de mantenir el seu lloc de residència o d'accedir a un de nou. Sempre hi haurà motius que justificaran la necessitat de realitzar una política pública d'accés a l'habitatge que garanteixi aquest dret. Aquest informe vol oferir alguns criteris permanents per ajudar a orientar-la.

Pilar Malla i Escofet  
Síndica de Greuges de Barcelona  
Setembre 2009



# 1. Introducció

La importància del dret a l'habitatge se sustenta en el fet que és el suport d'altres drets socials i el lloc des del qual les persones poden organitzar la seva vida. És un element indubtable de cohesió social i la base d'altres drets, com el dret a la salut, a l'educació, a la seguretat o a la intimitat. Situar l'accés a l'habitatge com un dels principals problemes de la ciutadania de Barcelona no es dir res de nou.

El dret a un habitatge digne és una exigència bàsica de la condició d'ésser humà. Tant la Declaració dels Drets Humans com la Constitució Espanyola (CE) reconeixen aquest dret: "Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i han de regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir-ne l'especulació." Però, tot i la funció social que la CE li atribueix, aquest precepte constitucional no atorga als ciutadans un dret immediat a gaudir d'un habitatge. Més aviat constitueix un principi programàtic que els poders públics poden o haurien de convertir en mesures concretes que facilitin l'exercici d'aquest dret.

També l'Estatut de Catalunya reconeix que les persones que no tenen recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, i, en aquest sentit, diu que els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les

condicions que determinen les lleis. I també que els poders públics han de promoure polítiques públiques que afavoreixin l'emancipació dels joves, facilitant-los l'accés al món laboral i a l'habitatge, per tal que puguin desenvolupar el seu propi projecte de vida i participar en igualtat de drets i deures en la vida social i cultural. Però tampoc no atorga el dret immediat a gaudir d'un habitatge.

Finalment, la Carta Europea de Salvaguarda dels Drets Humans a la Ciutat diu: “tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a un habitatge digne, segur i salubre, i les autoritats municipals han de vetllar per l'existència d'una oferta adient d'habitatge i d'equipaments de barri per a tots els ciutadans i ciutadanes, sense distinció deguda al nivell d'ingressos”.

Tanmateix, la realitat social es manifesta ben allunyada de les declaracions programàtiques. A més, en els darrers anys l'augment dels preus, tant dels de lloguer com els de venda, ha superat amb escreix el creixement dels salaris, cosa que ha fet augmentar les dificultats per accedir a un habitatge. Aquest cicle ha estat apaivagat per la relativa facilitat del finançament dels habitatges de compra i pels baixos interessos del preu de les hipoteques. Però —com reconeix el llibre blanc de l'habitatge a Barcelona (2007)— els grups socials amb ingressos més baixos són els que han hagut de suportar un major augment de l'esforç econòmic per poder accedir a un habitatge, tant de compra com de lloguer.

En alguns països de la Comunitat Europea, la majoria d'habitatges es tenen en règim de lloguer. En canvi, al nostre país, disposar d'un habitatge en propietat es considera gairebé imprescindible per a la majoria de les famílies, que fan grans esforços econòmics per aconseguir-ho. Segons dades estadístiques de l'Ajuntament de Barcelona, l'evolució de la tinença d'habitatges en règim de propietat ha pujat del 49,5 % l'any 1981 al 68,1 % l'any 2001. Pel que fa al règim de lloguer, l'evolució ha anat del 46,6 % l'any 1981 al 28,5 % l'any 2001.

El canvi recent en el cicle econòmic està fent davallar els preus dels habitatges de compra però paral·lelament la crisi econòmica ha comportat una pèrdua generalitzada de llocs de treball. Una conseqüència ha estat la impossibilitat per a moltes persones de fer front a aquelles hipoteques que tan fàcilment es van poder obtenir per a la compra d'un habitatge. I els preus dels habitatges continuen sent molt elevats. Segons estadístiques de l'Ajuntament, el preu dels lloguers ha baixat un 1 % durant els sis darrers mesos de l'any 2008 i els tècnics consideren que aquesta davallada és una tendència. Però, ara per ara, els preus dels lloguers també mantenen un alt preu de mercat, a causa de la poca oferta i pel fet que moltes famílies, en temps de crisi, optin pel lloguer.

En l'accés a l'habitatge de lloguer, la dificultat no apareix només pels preus de mercat, sinó també per la normativa que els regula. La Llei d'arrendaments urbans, amb excepció dels contractes indefinits anteriors a la nova regulació, preveu una durada màxima de cinc anys, prorrogables per tres anys més, amb absoluta llibertat de preus, els quals, naturalment, depenen del funcionament del mercat. Si el propietari i el llogater no arriben a un acord, no hi haurà renovació del contracte, amb la consegüent problemàtica que comporta la recerca d'un nou lloc on viure.

Durant el període 2005-2008, la Síndica de Greuges de Barcelona ha anat rebent queixes relacionades amb problemes d'habitatge que s'han referit principalment a la dificultat d'accés a un habitatge a causa dels elevadíssims preus, fora de l'abast de la majoria de ciutadans, sobretot dels que tenen rendes més baixes. S'ha posat també en evidència la insuficiència dels de promoció pública, tant de lloguer com de propietat, amb una llarga llista d'espera, així com la manca d'habitatges d'inclusió. Una constant dels dos darrers anys ha estat la impossibilitat de moltes persones de mantenir o de renovar el contracte de lloguer a causa dels preus que els demanaven els propietaris. Un altre dels problemes que

tenen alguns llogaters amb rendes baixes ha estat l'assetjament que manifesten haver patit com a conseqüència, en alguns casos, d'una manca de conservació de l'edifici o, fins i tot, l'infrahabitatge. L'ús turístic d'alguns habitatges ha estat l'origen de queixes per molèsties diverses i constants. Un altre problema relacionat amb aquests és la sobreocupació, tot i que es tracta d'un tema que difícilment els col·lectius afectats fan arribar a la Síndica de Greuges.

En els informes anuals que la Síndica de Greuges presenta al Ple de l'Ajuntament sempre s'ha tractat el problema de l'accés a l'habitatge. Les aportacions d'aquest document són el resultat de les diverses reflexions que des de l'oficina de la Síndica de Greuges s'han realitzat sobre aspectes que tenen a veure amb les dificultats i els problemes expressats pels ciutadans relacionats amb el dret d'accés a l'habitatge. És un resum de les diverses problemàtiques, algunes de les quals no són competència de l'Ajuntament, però que s'han tingut en compte per tal de tenir un panorama més ampli sobre la situació relacionada amb l'accés i els obstacles que poden sorgir en l'ús pacífic de l'habitatge.

El primer apartat recull les qüestions que fan referència a l'habitatge amb protecció pública. A continuació s'examinen aspectes relacionats amb la salut i, després, es tracten alguns dels obstacles a l'ús pacífic de l'habitatge, com l'assetjament immobiliari, la manca de conservació de finques per part de propietaris, o les molèsties causades per ocupacions il·legítimes o l'ús inadequat d'habitatges com a apartaments turístics. Els aspectes d'inspecció són un element transversal i que afecta tots els altres aspectes estudiats. De tots aquestes temes, es desprenen diverses recomanacions de la Síndica de Greuges.

Els aspectes jurídics són essencials en la consideració de cada problemàtica. Si bé és cert que l'existència de lleis per si mateixes no

resolen els problemes socials o econòmics, també és inqüestionable que un adequat marc normatiu o jurídic és imprescindible per garantir la justícia. En alguns supòsits, la diversitat i l'abundància de normativa reguladora complica el fet d'esbrinar l'abast jurídic de determinades situacions, per exemple, en el tema de rehabilitació. En altres supòsits, en iniciar aquest treball, encara no existia una regulació específica. És el cas de l'ús turístic dels habitatges. Tot i això, es presenta un apartat dedicat a la normativa que és d'aplicació en cada un dels aspectes analitzats.

## 2. Accés a l'habitatge de promoció pública

Hem viscut el fracàs de les polítiques públiques d'habitatge. Durant els anys de bonança econòmica les administracions no han prioritzat la funció social de l'habitatge i molts ajuntaments han afrontat aquest tema prioritzant els aspectes lucratius del sector immobiliari per solucionar els problemes de finançament. L'Ajuntament de Barcelona ha venut una part important del seu escàs sòl a promotors privats i les promocions pròpies d'habitatge s'han centrat, bàsicament, en habitatges de venda. S'ha assegurat liquiditat mentre s'empobria en perdre la propietat del sòl.

Actualment, l'Ajuntament de Barcelona es veu superat per la necessitat i demanda residencial de gran part de la seva població. La manca de previsió de l'Ajuntament de Barcelona en relació amb la necessitat d'habitatge públic assequible està provocant situacions d'exclusió residencial en les famílies i persones més vulnerables, alhora que una gran preocupació en les classes mitjanes que viuen a la ciutat i que es veuen afectades per la crisi econòmica.

Per altra banda, la manca d'una política pública de foment del lloguer enfront de la compra de l'habitatge, amb bonificacions fiscals i garanties per als arrendadors i els arrendataris, així com un model econòmic centrat en la construcció i l'especulació, ha provocat que els preus dels habitatges de compra s'hagin incrementat al voltant del 300 %, en els últims deu anys. Pel que fa a

l'habitatge de lloguer, la majoria es troben ubicats en el mercat lliure i des de la desregularització que va suposar la Llei d'arrendaments urbans, ha deixat de ser una alternativa a la compra perquè ha experimentat, també, un fort increment. L'any 2008 el preu mitjà del lloguer se situava en 1.096 euros mensuals, segons estadístiques municipals.

Amb aquesta situació, les famílies han hagut de dedicar una major part dels seus ingressos a l'habitatge, i han sobrepassat amb escreix el 30 % que es considera socialment acceptable. Aquest increment ha estat fruit de l'augment dels preus dels habitatges, i també de l'estancament dels ingressos de les persones derivats de les rendes del treball, que han crescut solament un 30 % pel que fa als salaris mitjans, segons dades de l'Indecat. Per altra banda, hi ha un fort empobriment de les llars. Segons l'enquesta de condicions de vida de l'INE, de l'any 2007, el 24,2 % de les llars de Catalunya ingressaven menys de 14.000 euros nets anuals. D'aquestes, el 18,2 % es trobava sota el llindar de risc de pobresa, que era de 8.183,5 euros nets anuals en una llar unipersonal, i de 17.185,4 euros en una llar amb dos adults i dos infants menors de catorze anys.

El col·lectiu que registra una taxa de risc de pobresa més elevada és el de les llars monoparentals, i el de les llars unipersonals, amb una elevada incidència en les llars de persones de més de seixanta-cinc anys. Pel que fa als joves adults ocupats, de vint-i-cinc a trenta-quatre anys, el 50 % tenen uns ingressos inferiors als 1.050 euros nets mensuals. Per altra banda, les condicions del mercat laboral són molt precàries. Segons dades estadístiques de l'Ajuntament, l'any 2008, del total de 889.354 contractes laborals existents a Barcelona, el 83,7 % eren contractes temporals, percentatge que ja dona signes d'increment en els dos primers mesos de l'any 2009. Respecte de la durada d'aquests contractes, el 51 % tenen una temporalitat d'un a tres mesos, dels quals el 41,2 % tenen una temporalitat d'un mes.

Amb la nova Llei del dret a l'habitatge hi ha hagut un gir en la política d'habitatge públic que mostra un canvi d'enfocament en aquest àmbit i del paper que han de tenir les administracions per fer possible un dret recollit en la CE. La Llei aposta clarament per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles per a la població que necessita un allotjament i per a la seva integració social en l'entorn físic de la ciutat.

El Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, que inclou el sector privat i el sector públic, demostra també una voluntat de conciliar interessos particulars amb prioritats polítiques. Aquest pacte parteix d'un diagnòstic de les necessitats actuals i les estimades fins a l'any 2016. Se centra en cinc eixos: 1) millorar l'accés a l'habitatge, especialment el dels joves; 2) millorar la qualitat del parc d'habitatges; 3) millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional; 4) prevenir l'exclusió residencial, i 5) garantir un habitatge digne i adequat per a les famílies mal allotjades. El pacte parla de mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial, amb fons de finançament públic, bàsicament, però també privat.

Pel que fa referència a l'Ajuntament de Barcelona, el nou Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016, que actualitza i amplia el Pla d'habitatge 2004-2010, també representa un avenç molt significatiu de la política municipal en aquest àmbit. D'una banda, posa l'accent a cobrir la necessitat residencial dels col·lectius amb més dificultats i, de l'altra, introdueix la figura del dret de superfície, amb la qual cosa l'Ajuntament podrà recuperar el sòl, cosa que permetrà una major rotació d'habitatge públic. Aquest Pla, basat en els principis de la Llei del dret a l'habitatge, unifica tota l'oferta d'habitatge públic, tant el de les administracions com el de promotors privats.

Així mateix, i d'acord amb les previsions de la Llei del dret a l'habitatge, s'ha aprovat el Reglament que regula el Registre de



sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat, en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Aquest és un instrument que té com a finalitat aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc d'habitatges amb protecció oficial. S'hi podran inscriure totes les persones que vulguin accedir a un habitatge, ja sigui de lloguer, de venda, de dret de superfície, habitatges per a contingents especials, habitatges destinats a reallotjaments, a emergències socials... En el cas de situacions d'emergència, es crearà una mesa de valoració que prioritzarà, entre totes les sol·licituds rebudes, d'acord amb els habitatges disponibles. Les oficines de l'habitatge de Barcelona rebran les sol·licituds i informaran de la documentació necessària.

Però una actuació sobre el tema de l'habitatge té eficàcia a mitjà i a llarg termini, i els ciutadans de Barcelona trigaran a veure l'efectivitat de la nova política de les administracions en el tema d'habitatge, i la necessitat d'habitatge assequible és urgent.

## **2.1. Competències**

La competència en el tema de l'habitatge és de la Generalitat de Catalunya. El Govern de la Generalitat estableix la normativa legal dels habitatges amb protecció oficial i l'execució directa d'aquests, a través dels seus òrgans de gestió, l'INCASOL i REGESA. Els ajuntaments tenen la competència de la promoció i gestió dels habitatges amb protecció oficial, segons la normativa de règim local.

A la ciutat de Barcelona, la competència en matèria d'habitatge públic i rehabilitació correspon al Consorci de l'Habitatge de Barcelona. El Consorci és un ens públic format per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, en una proporció de representació de 3/5 i 2/5 parts, respectivament. Es va constituir l'any 2001, tal com estableix la Carta Municipal de 1998. No és,

però, fins a l'any 2006 que comença a funcionar amb l'aprovació d'uns nous estatuts que amplien les seves funcions i composició.

Les funcions del Consorci són la planificació conjunta de les actuacions en matèria d'habitatge a la ciutat de Barcelona i la promoció i l'execució directa d'habitatge amb protecció oficial o convinguda amb altres ens. Aquesta planificació conjunta possibilitarà que el ciutadà tingui una informació unificada de tota l'oferta d'habitatge, amb independència de qui sigui el promotor, cosa que possibilitarà una major transparència .

Les competències pròpies de l'Ajuntament segueixen sent les d'establir un pla propi d'habitatge, així com la promoció i gestió d'habitatge públic. L'Ajuntament compta amb el Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH), com a òrgan autònom per a l'execució directa d'habitatge amb protecció oficial. El PMH es va crear l'any 1927 per promoure habitatge públic a preus assequibles i per atendre les necessitats d'habitatge de persones afectades per actuacions urbanístiques o remodelació de barris.

## **2.2. Habitatges amb protecció oficial**

El Decret 244/2005 estableix les diferents tipologies dels habitatges amb protecció oficial de venda i de lloguer i en determina les condicions. El Decret 152/2008 regula l'habitatge concertat de la Generalitat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra i altres mesures en matèria d'habitatge, i estableix un seguit de modificacions del Decret 244/2005 que es recullen en l'annex del Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona.

Per als habitatges amb protecció oficial (HPO) de venda, s'estableixen diferents qualificacions, i segons aquestes qualificacions es determina el preu màxim de venda per metre quadrat i els ajuts

directes que reben els compradors d'acord amb el seu nivell d'ingressos, així com els préstecs convinguts amb les entitats financeres. També estipula les subvencions que reben els promotors i el dret d'aquests a sol·licitar préstecs en condicions especials.

Els habitatges destinats a lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferents modalitats s'han de concretar en cada pla i programa corresponent.

En tot cas, per accedir a un HPO és requisit no ser propietari de cap habitatge i que es destini a residència habitual, a més, no es pot rellogar o llogar parcialment. En cas de transmissió, l'Administració té el dret d'adquisició preferent. L'Administració exerceix el control públic en l'adjudicació i la transmissió d'aquests habitatges, que estan regulats per diverses normatives.

En les actuacions protegides, hi trobem diverses modalitats segons la qualificació definitiva que hagin obtingut de l'organisme corresponent de la Generalitat de Catalunya:

- a) Habitatge protegit en dret de superfície. Aquesta tipologia d'habitatge prioritza el dret d'ús per sobre del dret de propietat.
- b) Habitatge protegit de venda en règim general i en règim especial.
- c) Habitatge amb protecció oficial per a l'arrendament a trenta, vint-i-cinc i deu anys.
- d) Habitatge dotacional en lloguer adreçat a col·lectius amb necessitats especials: joves, gent gran o persones amb vulnerabilitat econòmica i social.
- e) Habitatge de compra a preu concertat de Catalunya i de lloguer amb opció de compra. I habitatges amb protecció oficial concertats. Més endavant s'indiquen les diferències entre aquestes opcions.

Les condicions, els preus i els requisits per accedir a cada una de les tipologies s'indiquen en cada una de les respectives promocions. L'indicador que es fa servir per valorar l'accés a un habitatge amb protecció oficial és l'IPREM (indicador públic de renda d'efectes múltiples), que és de 7.381,33 euros l'any 2009. Pel que fa als habitatges que directament promociona la Generalitat, l'indicador és l'IRS (indicador de rendes de suficiència de Catalunya) que és de 7.888,86 euros l'any 2009.

El Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016 preveu una inversió de 1.260 milions d'euros en la promoció de nou habitatge protegit, i la construcció de 1.500 habitatges l'any.

### 2.2.1. Habitatges amb protecció oficial destinats a la venda

Com ja s'ha indicat, el Decret 244/2005 estableix les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, el preu màxim de venda i les condicions generals d'accés, segons el Reial decret 801/2005 del Govern de l'Estat. Perquè sigui considerat un habitatge amb protecció oficial, els promotors han de demanar a l'organisme competent de la Generalitat la seva qualificació provisional i, posteriorment, la definitiva, i la qualificació del sòl ha de quedar aprovada pel pla urbanístic corresponent.

### Tipologies

- a) **Habitatges en règim especial:** per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'IPREM.
- b) **Habitatges en règim general:** per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades l'IPREM.
- c) **Habitatges de preu concertat:** per a compradors amb ingressos ponderats familiars que no superin 7 vegades l'IPREM.
- d) **Habitatge concertat amb protecció oficial destinat a la venda i a lloguer amb opció de compra:** per a compradors

amb ingressos ponderats familiars que no superin 6,2 vegades l'IRSC (indicador de rendes de suficiència de Catalunya).

Cada una d'aquestes tipologies té fixat un preu màxim segons la zona i compta amb diversos ajuts o subvencions, que poden variar en cada promoció.

En la nova normativa, s'hi han incorporat els habitatges concertats amb protecció oficial destinats a la venda i els de lloguer amb opció a compra. Amb aquestes incorporacions es diversifica l'oferta d'habitatges amb protecció, cosa que facilita l'accés a les famílies amb ingressos mitjans i mitjans-alts, que quedaven excloses de l'oferta pública, i que tampoc no poden accedir a un pis del mercat lliure. D'altra banda, la figura d'habitatges a preu concertat podria donar sortida, en aquests moments de crisi immobiliària, a habitatges del mercat privat ja que no han de tenir la qualificació prèvia per a aquest ús.

Però el problema real no es tant la regulació sinó la insuficient oferta d'habitatge públic existent. La darrera promoció d'habitatges amb protecció oficial (HPO) va ser a finals de l'any 2006, un total de 1.509 habitatges. D'aquesta promoció, els habitatges finalment disponibles van ser: 592 HPO per a la venda, dels qual 200 habitatges van ser de preu concertat i 372 de règim general. I no hi va haver cap oferta d'habitatges de règim especial destinada als col·lectius amb menys ingressos.

Els ingressos mínims requerits per accedir a aquesta promoció, que han de ser iguals al 5% del preu de l'habitatge, establerts per normativa estatal i autonòmica van possibilitar que participessin en el sorteig les sol·licituds d'unitats de convivència amb rendes baixes. Una persona amb uns ingressos de menys de 8.000 euros anyals podia sol·licitar un habitatge de compra en règim general i, si superava aquesta quantitat, en podia sol·licitar un de preu concertat.

Moltes de les famílies que van sortir afavorides amb un pis d'aquesta promoció van tenir problemes de finançament. El requisit d'ingressos mínims havia creat en les famílies unes falses expectatives d'accés, ja que, tot i reunir els requisits, no podien obtenir el finançament necessari per a la compra de l'habitatge. Com que s'havien endurit les condicions per atorgar préstecs, les entitats financeres els denegaven el crèdit per poder fer front a l'entrada del pis (el 20% del preu). En alguns casos es va poder afrontar aquesta situació amb una segona hipoteca per la quantitat de l'entrada del pis, però, en altres casos, no va ser possible i la família va haver de renunciar al pis.

A principis de l'any 2009 encara hi havia habitatges buits pendents de contracte. Els motius són diversos, però un d'ells ha estat el problema del finançament. Cada renúncia representa tancar l'expedient i obrir-ne un de nou a la persona que ha quedat en la llista d'espera, i aquest procés es pot anar repetint fins a trobar la persona amb ingressos suficients. Per això, la Síndica de Greuges ja va recomanar en l'informe del 2008 una informació més clara i transparent sobre les possibilitats reals d'accés a aquestes tipologies d'habitatges per no crear falses expectatives.

Actualment, el Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona estableix que el comprador ha d'acreditar que el pagament de la hipoteca o el crèdit sol·licitat no supera el 40 % dels ingressos anuals de la unitat de convivència. Sembla que aquesta limitació donarà a les famílies una expectativa d'accés més real ja que va en línia amb els criteris de les entitats financeres per concedir crèdit.

L'acreditació de cinc anys d'empadronament a la ciutat i/o en determinat districte o zona per poder accedir a un habitatge protegit de compra també ha estat motiu de queixa a la Síndica de Greuges. És comprensible que el ciutadà que no pot optar a una

promoció determinada es pugui sentir agreujat, ja que aquest criteri es podria considerar una limitació al dret de les persones a l'accés a un habitatge amb protecció oficial i està en contra del criteri de lliure circulació. Tanmateix, el criteri de l'empadronament s'ha d'entendre com una discriminació positiva vers col·lectius que tenien una expectativa de dret preferent.

Els ajuntaments tenen la facultat discrecional d'establir els anys de residència per a l'accés als habitatges protegits, així com una reserva parcial o total d'habitatges per als residents en un determinat barri. Aquesta facultat possibilita que els municipis puguin fer una planificació tenint en compte les característiques dels destinataris i els criteris de cohesió social.

En aquest sentit, la Síndica de Greuges va recomanar que en els criteris d'accés també s'haurien de tenir en comptes altres elements de vinculació a la ciutat, com és el cas de les persones que hi treballen, entre d'altres.

### 2.2.2. Habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer

Els habitatges amb protecció oficial destinats a l'arrendament es qualifiquen en funció del període de temps del lloguer. La seva qualificació determina el nivell d'ingressos de les unitats familiars que hi poden tenir accés. Hi ha qualificacions a deu, vint-i-cinc i trenta anys.

#### Tipus de qualificació

- a) **A deu anys:** per a llogaters amb ingressos que no superin 5,5 vegades l'IPREM.
- b) **A vint-i-cinc anys:** per a llogaters amb ingressos que no superin 3,5 vegades l'IPREM.
- c) **A trenta anys:** per a llogaters amb ingressos que no superin 2,5 vegades l'IPREM.

La durada de la qualificació té a veure amb l'obligació del promotor o propietari de destinar els habitatges a aquesta finalitat, però no amb la durada dels contractes que es regeixen per la Llei d'arrendaments urbans. Durant la vinculació al règim de lloguer protegit, els habitatges no es poden vendre.

Pel que fa la promoció d'HPO de l'any 2006, el total d'habitatges va ser de 125, dels quals, 66 qualificats a deu anys, i 59 qualificats a vint-i-cinc anys. Ateses les dificultats que tenen les famílies amb rendes més baixes per trobar finançament i poder accedir a un HPO, l'opció lògica per a aquestes famílies és l'habitatge de lloguer a uns preus assequibles. Però la proporció de l'habitatge de lloguer en aquesta promoció va ser tan sols del 17,5 % (a banda de l'habitatge dotacional). I no hi havia cap promoció d'habitatges a trenta anys, destinada a col·lectius amb ingressos entre 1,5 i 2,5 vegades l'IPREM.

Pel que fa als ingressos mínims, s'havia d'acreditar que el pagament de la renda anual més les despeses comunitàries no superava el 30 % dels ingressos de la unitat de convivència. Com a requisit específic, l'arrendatari havia de presentar un aval bancari per l'import d'un semestre del lloguer més despeses estimades o qualsevol altra garantia equivalent, abans de la signatura del contracte.

Així, per poder accedir a un habitatge de lloguer a vint-i-cinc anys, l'arrendatari havia de tenir uns ingressos mínims per sobre dels 1.000 euros mensuals, i entre 1.600 i 2.000 euros mensuals per a l'accés a un habitatge a deu anys. A més, ha d'assumir les despeses de l'aval bancari.

Aquestes condicions deixaven excloses les famílies amb rendes més baixes, fet que afectava d'una manera especial les famílies monoparentals o les persones amb pensions per incapacitat labo-



ral o jubilació, els ingressos de les quals estan per sota dels ingressos mínims requerits. D'altra banda, també van quedar al marge d'aquesta oferta les persones que viuen d'una pensió no contributiva per jubilació o invalidesa (PNC), que és de 420,41 euros al mes (tenint en compte l'aportació de la Generalitat), i les famílies que cobren la renda mínima d'inserció (RMI), de 410,02 euros si és una persona sola.

Per atendre les necessitats residencials d'aquests col·lectius, la Síndica de Greuges va recomanar a l'Ajuntament un major compromís en la promoció d'habitatges de lloguer, i en la d'habitatges destinats a col·lectius amb rendes més baixes.

L'Ajuntament de Barcelona en el Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016 es compromet a construir només habitatge protegit de lloguer i habitatge en dret de superfície a preus assequibles, a través del PMH, a banda dels habitatges destinats a reallotjament. Aquesta és una bona mesura, en la línia de les recomanacions de la Síndica de Greuges, per oferir un habitatge digne a persones amb menys recursos econòmics sense que això suposi una descapitalització pública del sòl.

L'adjudicació dels habitatges de la promoció esmentada es va fer mitjançant sorteig. El sorteig, sens dubte, és el sistema d'adjudicació més transparent en un tema tan sensible. Però hi ha situacions que no poden esperar una possibilitat aleatòria que pot fer-se efectiva o no. Per tal d'assegurar que aquestes situacions quedessin cobertes, la Síndica de Greuges va recomanar a l'Ajuntament que, en cada promoció d'habitatge, es reservés un percentatge de pisos per adjudicar a partir de barems econòmics i socials.

El Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, que ha introduït moltes de les recomanacions de la Síndica de Greuges, posa les bases perquè les unitats amb rendes més

baixes puguin tenir accés a un habitatge amb protecció oficial i que un percentatge d'habitatges puguin ser adjudicats a partir d'un barem socioeconòmic. El Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016 recull totes les possibilitats d'habitatge amb protecció oficial destinat a persones o unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM, i l'adjudicació dels habitatges per baremació, excepte l'habitatge dotacional per a joves, que es fa mitjançant sorteig.

### 2.2.3. Habitatge dotacional

L'habitatge dotacional és un habitatge que té com a finalitat satisfer les necessitats temporals residencials de diferents col·lectius: persones amb dificultats d'emancipació, gent gran, persones especialment vulnerables, etc. El planejament urbanístic ha de preveure aquest tipus d'habitatge. El Pla d'habitatge de Barcelona 2008/2016 concreta les diferents tipologies d'habitatges dotacionals que s'han de promoure a la ciutat.

<b>Categoria d'habitatge dotacional</b>	Ingressos màxims ponderats de la unitat de convivència i procediment d'adjudicació.
<b>Habitatges per a joves</b> Previsió entre 1.500 i 2.000 habitatges	3,5 vegades l'IPREM. Adjudicació per sorteig.
<b>Habitatges per a gent gran amb serveis de suport</b> Previsió: 2.000 habitatges	2,5 vegades l'IPREM. L'adjudicació es realitzarà mitjançant un sistema de barem.
<b>Habitatges per a col·lectius de major vulnerabilitat econòmica i social.</b> Previsió: 150 habitatges	
<b>Habitatges per a altres contingents especials</b> Previsió: 300 habitatges, entre els quals hi haurà també habitatge no dotacional	Aquests habitatges són per atendre situacions temporals d'emergència social. L'adjudicació la farà la Mesa d'Habitatge Social, segons els criteris establerts.

En aquesta oferta s'ha de destacar l'opció clara d'habitatge per a la gent gran i també l'oferta per a joves, col·lectius amb necessi-

tats específiques d'allotjament residencial. D'altra banda, es preveu per primera vegada habitatge dotacional per a col·lectius específics i una major oferta d'habitatges per a emergències socials.

Els habitatges dotacionals per a joves afavoreixen indudablement l'objectiu de la seva emancipació, ja que la taxa d'emancipació se situa actualment en el 61,1 %. La dificultat en aquest tipus d'oferta es troba en el seguiment de les condicions del contracte. En l'espai de cinc anys de durada del contracte, els joves poden tenir oportunitats de millorar les seves condicions laborals i no seria equitatiu que continuessin gaudint de les condicions d'aquests habitatges si els seus ingressos fossin superiors als estipulats en la normativa. De la mateixa manera, també pot haver-hi joves que, un cop acabat el període contractual, segueixin sense poder accedir a un habitatge en el mercat lliure. En aquests casos s'hauria de disposar d'una oferta suficient d'habitatges amb protecció oficial assequible.

Els habitatges destinats al col·lectiu de gent gran milloren considerablement el nivell de benestar de les persones que hi accedeixen, ja que els permet viure amb millors condicions residencials de les que tenien, cosa que augmenta la seva qualitat de vida. Però la limitació de l'edat als seixanta-cinc anys pot donar lloc a una discriminació d'aquelles persones que abans d'aquesta edat tenen problemes de mobilitat, però no tenen el certificat de mobilitat reduïda, i viuen en immobles sense ascensor i sense cap altra alternativa residencial viable.

Per a aquests casos, la Síndica de Greuges va recomanar que es fes també la valoració de persones que presenten situacions de manca d'accessibilitat en el domicili per problemes de salut i per a les quals no sigui adient cap altre recurs residencial, tot i que no arribin a l'edat de seixanta-cinc anys.

#### 2.2.4. Fons públic d'habitatge social de lloguer social

La nova normativa estableix que en totes les noves promocions dutes a terme per operadors públics es reservi un mínim del 10 % del total d'habitatges per a col·lectius específics. El 3 % són els que ja es destinaven per a persones amb mobilitat reduïda, el 5 % formarà part del fons d'habitatge de lloguer social per atendre les necessitats esdevingudes per emergències socials residencials, i la resta es reservarà per a persones i col·lectius específics.

El Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016 estableix que el fons públic d'habitatge de lloguer social va dirigit a persones amb rendes inferiors a 1,5 vegades l'IPREM i que es troben en una situació que els impedeix l'accés a l'habitatge protegit. Aquest fons estarà constituït per la reserva del 5 % d'habitatges de lloguer oficial de nova construcció en sòl no dotacional que es promoguin des de l'Ajuntament, pels habitatges dels quals el PMH hagi recuperat la propietat, pels de qualificació exhaurida i per qualsevol altre habitatge que es pugui obtenir per cessió, donació, permutes de sòl, etc.

Aquest fons públic es concreta en:

<b>Destinació</b>	<b>Previsió</b>
Per cobrir les situacions d'emergència	300
Per a atenció social intensa i persones sense sostre	120
Per a situacions d'alta vulnerabilitat econòmica	150

L'adjudicació d'aquests habitatges es farà des de la Mesa de Valoració per a l'Adjudicació dels Habitatges per a Emergències Socials, creada per a aquesta finalitat. Es cobriran, en primer lloc, les situacions d'emergència social sobrevingudes que requereixin una actuació residencial immediata i, en segon lloc, s'atendrà les situacions de persones amb situacions de vulnerabilitat socioeconòmiques. Aquesta actuació està en línia amb una de les recomanacions que va fer la Síndica de Greuges a partir de diversos casos estudiats.

Fins ara, per atendre les situacions d'emergència social, l'Ajuntament només comptava amb els aproximadament cent pisos anuals dels quals el PMH recuperava la possessió. Amb un nombre tan limitat de pisos no podia atendre totes les situacions de necessitat que hi havia i els criteris d'accés eren molt restrictius. Els nous criteris d'accés introdueixen elements socials que possibilitaran atendre situacions d'alta vulnerabilitat, en línia a una de les recomanacions de la Síndica de Greuges.

A mitjà termini, Barcelona hauria de comptar amb el fons d'habitatge públic que preveu el Pla, ja que això possibilitaria una sortida residencial digna a moltes persones en exclusió residencial, tot i que pugui resultar insuficient per a les necessitats reals. Els requisits que estableix el Reglament de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona, per a l'accés als habitatges d'emergències socials, deixa fora moltes persones en situació de "vulnerabilitat extraordinària i excepcional".

### **2.3. Ajuts econòmics per al manteniment i l'accés a l'habitatge**

Hi ha diverses ajudes per afavorir l'accés i el manteniment d'habitatges de lloguer del mercat lliure a les famílies amb rendes baixes. Algunes de les ajudes ja existien, com l'ajut personalitzat al lloguer de la Generalitat o les ajudes puntuals dels serveis socials bàsics. D'altres s'han anat articulant en els darrers anys. Per a una major clarificació dels ajuts, aquests es presenten en un quadre segons el col·lectiu a qui van adreçats i l'Administració competent.

#### **a) Ajuts per al manteniment de l'habitatge**

El Decret 244/2005 estableix subvencions per ajudar a pagar el lloguer a persones en risc d'exclusió residencial.

La convocatòria d'aquestes ajudes és anual i els sol·licitants han de tenir uns ingressos ponderats no superiors a 2,5 vegades l'IPREM i trobar-se en alguna de les condicions següents:

<b>Col·lectiu</b>	<b>Condicions</b>
Persones de més de 65 anys	Titulars de contractes de lloguer amb pròrroga forçosa.
Persones joves fins a 35 anys	Tenir els ingressos mínims que estableixi la convocatòria anual. Els ingressos mínims de l'any 2009 són de 5.500 euros l'any.
Llogaters o cessionaris	D'un habitatge gestionat per l'Administració, empreses públiques o entitats sense afany de lucre.
Persones o unitats de convivència	El contracte de lloguer s'ha d'haver obtingut o supervisat a través de les borses de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.

L'import màxim de la subvenció és de 240 euros mensuals, quantitat que no s'ha modificat des de l'aprovació del Decret, l'any 2005. La quantia de la subvenció és la resultant de la diferència entre el lloguer just i el lloguer que es paga al propietari. S'entén per *lloguer just* el que hauria de pagar el llogater i s'estableix en el 30 % dels seus ingressos si aquests estan entre 1 i 2,5 vegades l'IPREM, i del 20 % en el cas que se situïn per sota 1 vegada l'IPREM.

Els sol·licitants d'aquest ajut augmenten considerablement cada any. L'any 2008 es van tramitar 4.798 sol·licituds, un 55 % més que l'any 2007 i la situació d'atur i crisi econòmica fa pensar que les sol·licituds continuaran augmentant. Aquest ajut pot ser una alternativa adient per a les persones que reuneixen els requisits i viuen en pisos de lloguer.

Les queixes que els ciutadans han presentat a la Síndica de Greuges són derivades del procediment que han de seguir els expedients tramitats com a subvencions: dates anuals de convocatòria, pressupost tancat, llarg temps d'espera (aproximadament un any) fins que es fa efectiu l'ajut... Aquests problemes fan que aquests ajuts no serveixin per prevenir situacions crítiques.

En l'informe de la Síndica de Greuges de l'any 2005 ja s'indicava la necessitat que aquests ajuts es convertissin en una prestació mensual per resoldre els problemes detectats. Posteriorment es va demanar a l'Ajuntament que treballés en aquest sentit en el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

#### b) Ajuts per a col·lectius específics

**Ajuts específics per a joves.** Els joves poden optar a dos tipus d'ajuda incompatibles entre si:

Administració	Edat	Ingressos mínims	Ingressos màxims	Ajut màxim
Generalitat de Catalunya	Fins als 35 anys	5.500 euros l'any	2,5 vegades l'IPREM	240 euros mensuals
En l'àmbit estatal, renda bàsica d'emancipació (RBE)	Entre 22 i 33 anys	–	22.000 euros bruts	210 euros mensuals

#### Ajuts per a la gent gran

Edat	Condicions	Ajut màxim
Persones a partir de 65 anys	Titulars de contractes amb pròrroga forçosa. Ingressos màxims de 2,5 vegades l'IPREM	240 euros mensuals
Titulars de pensió no contributiva de jubilació i invalidesa	Arrendataris titulars de pensió no contributiva	421 euros pagament únic l'any (amb el complement de la Generalitat)

Pel que fa a la tramitació de les ajudes, la diferència entre els ajuts de la Generalitat per a joves i la RBE del Ministeri de l'Habitatge es troba en el fet que l'ajut de la Generalitat només es pot demanar en les dates de la convocatòria i la RBE es pot demanar al llarg de l'any. Però el cobrament de l'ajut s'està allargant més d'un any. Per altra banda, els beneficiaris de la RBI tenen un ajut puntual per constituir un aval com a garantia de l'arrendament de 120 euros. La Generalitat preveu ajudes específiques en determinades situacions i a proposta dels serveis socials.

#### c) Ajut personalitzat a l'allotjament

Un altre ajut del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat és l'ajut personalitzat a l'allotjament. El seu objectiu és evitar la pèrdua de l'habitatge privat de lloguer o de compra, i els destinataris són unitats de convivència amb uns ingressos màxims de 2 vegades l'IPREM. L'import màxim de la subvenció és de 2.800 euros.

Entre altres condicions, la quantia de la renda de lloguer no ha de superar 900 euros, i la quota d'amortització els 1.000 euros, i s'ha d'estar al corrent de les rendes de lloguer dels últims dotze mesos o tenir pagades com a mínim les quotes d'amortització d'un any de l'habitatge de compra. L'atorgament de l'ajut està subjecte que quedi sense efecte l'acció de desnonament judicial.

També, en aquest cas, el problema es troba en el fet que els ajuts estan subjectes a la convocatòria anual de la subvenció i a un pressupost limitat. En els casos en què ha intervingut la Síndica de Greuges, la subvenció no ha estat possible perquè no cobria el deute que tenia la família, o perquè quan la família ha necessitat l'ajut no estava oberta la convocatòria o s'havia exhaurit el pressupost.

#### d) Ajuts a l'accés a l'habitatge per a situacions excepcionals

La finalitat dels ajuts a l'accés a l'habitatge per a situacions excepcionals és facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer a aquelles perso-



nes que es troben en situacions excepcionals que no els permeten fer front al pagament de les despeses inicials del lloguer d'un pis. Els gestiona l'Àrea d'Acció Social i Ciutadania de l'Ajuntament i estan vinculats a l'accés a habitatges de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social.

Aquests ajuts complementen el pagament de les despeses de formalització de contracte, la fiança i el primer mes del pis, el total de la subvenció no pot superar el cost de tres mesos de lloguer. Per sol·licitar-ho, la persona ha de tenir uns ingressos màxims de 2,5 vegades l'IPREM, i ha d'assegurar que, com a màxim, destina el 40 % dels seus ingressos ponderats anuals al pagament de la renda del pis.

El problema d'aquest ajut és la dificultat de trobar a Barcelona habitatges de lloguer a un preu assequible per a les famílies amb ingressos per sota de 2,5 vegades l'IPREM. L'oferta d'habitatges de lloguer a Barcelona és molt limitada i els preus molt alts. En els últims anys és molt difícil trobar a la ciutat habitatges de lloguer a un preu inferior a 850/900 euros. Per poder accedir a l'ajut, la unitat de convivència ha de tenir uns ingressos d'uns 1.500 euros mensuals, mínim al qual no arriben moltes famílies.

Una dada que confirma la limitació d'aquest ajut, especialment en un moment de crisi econòmica, és que ha disminuït progressivament el nombre de persones que se n'han pogut beneficiar. L'any 2008 es van atorgar 46 ajudes amb una despesa mitjana per expedient de 1.337,35 euros, el nombre més baix des que aquest ajut es va crear. Les queixes que han presentat les persones a la Síndica de Greuges sobre aquest ajut sempre han estat referides al criteri d'ingressos mínims, que les deixava sense poder accedir a aquesta opció.

És lògic establir un criteri d'ingressos mínims perquè, si no, hi ha el perill que les famílies accedeixin a un habitatge que després no

podran mantenir, amb el que això significa de malbaratament de recursos públics. No obstant això, dels casos estudiants que han arribat a la Síndica de Greuges, s'ha pogut comprovar que si aquesta opció anés lligada automàticament a les ajudes per pagar el lloguer, moltes famílies de les actualment excloses es podrien beneficiar de l'ajut i viure en habitatges en millors condicions.

### e) Borsa d'Habitatge de Lloguer Social de Barcelona i l'aval lloguer

Constituída el 30 de maig de 2005, en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social va néixer amb l'objectiu de mobilitzar el parc d'habitatges buit a un preu més assequible que el del mercat. El mitjà per poder aconseguir aquesta finalitat és la intermediació de l'Administració amb el propietari. Aquest obté una sèrie de garanties, com un aval per al risc d'impagaments, l'ajut de 6.000 euros per a la posada a punt de la llar, o pot cedir temporalment l'habitatge a l'Administració per a la seva gestió. La nova normativa estableix, també, la reducció del 50 % de l'IBI.

Fins a l'any 2009 funcionaven dues borses independentment: la Borsa Jove d'Habitatges i la Borsa de Lloguer Social. Pel que fa a la Borsa Jove d'Habitatges, el nombre de sol·licitants va ser de 1.749 i el nombre total de contractes de 159. Respecte a la Borsa de Lloguer Social, els arrendataris havien de tenir uns ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades l'IPREM. L'any 2008 s'havien contractat 69 habitatges d'un total de 566 demandes.

El 31 d'agost de 2008 les sol·licituds pendents eren 2.093, i els habitatges disponibles 21. En aquests anys de funcionament d'aquest servei, el problema principal ha estat la poca disposició d'habitatges a preus assequibles i la manca de disposició dels propietaris per arrendar el seus pisos a famílies que tenen el suport de l'Administració.

L'any 2009 ha augmentat el nivell d'ingressos per poder optar a aquest ajut i s'ha situat en 5,5 vegades l'IPREM. Aquesta modificació possibilitarà l'accés a un major nombre de persones, el problema, però, és que la disponibilitat d'habitatges continuarà sent insuficient.

El Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016 unifica les dues tipologies de borsa amb l'objectiu de racionalitzar-ne els recursos i la gestió.

#### **2.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges**

Es pot afirmar que s'ha produït una millora important del sistema d'adjudicació d'habitatges de protecció oficial com a conseqüència de l'aplicació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i de la posada en marxa del Registre de sol·licitants del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Però és també evident que encara no estem en la via de les garanties dels articles 26 de l'Estatut d'Autonomia i 47 de la Constitució, perquè l'oferta és actualment molt escassa i no es prioritzen suficientment les persones i famílies de renda més baixa. Per tant, caldrà un esforç més gran per part de l'Ajuntament per:

- Augmentar substancialment l'oferta d'habitatge de lloguer amb protecció oficial, així com les ajudes existents, per tal de facilitar l'accés a les persones i famílies amb rendes més baixes. En aquesta oferta hi hauria d'haver un percentatge ampli d'habitatges reservats per adjudicació per barems socials i econòmics.
- Dotar el Fons d'habitatge de lloguer social per emergències amb el nombre d'habitatges suficients per tal de poder cobrir totes les situacions reals degudament acreditades que es puguin anar produint. Atesa la finalitat d'aquest fons s'hauria revisar el condicionament reglamentari per

tal de garantir l'atenció als casos en què hi hagi infants en risc, en aplicació del principi legal de l'interès superior de l'infant sobre qualsevol altre interès legítim que pugui concórrer.

– Establir un programa conjunt amb el sistema de serveis socials per donar sortida als casos de risc d'exclusió social que, no sent emergències pròpiament dites, requereixen d'un suport socioeducatiu mitjançant els pisos d'inclusió en règim jurídic assistencial no sotmès a la LAU.

## 3. Habitatge i salut

### 3.1. L'habitatge com a determinant de salut

“Els riscos que les persones que utilitzen un habitatge pateixin molèsties o malalties (...) depenen de les característiques del projecte, construcció, ús i manteniment.” En aquests termes tan clars s'expressa el Codi tècnic de l'edificació en l'article 13.

Es pot afegir que a l'interior de l'habitatge, i en funció del grau de salubritat d'aquest i del nivell higiènic propi de la cultura i de la conducta dels que hi viuen, existeixen diversos factors que poden tenir efectes nocius sobre la salut. La importància dels problemes que aquests poden ocasionar sobre la salut de les persones és gran, atès que en una ciutat els habitants passen gran part del temps a l'interior de l'habitatge.

A Europa es calcula que la població passa entre el 70 i el 90 % del seu temps en ambients tancats, ja sigui a l'habitatge, a la feina, a l'escola o en espais tancats de concurrència pública. Per a determinats col·lectius urbans, com és el cas de Barcelona, la major part d'aquest temps correspon a l'habitatge.

També és important considerar que l'habitatge està inclòs en l'esfera privada dels ciutadans, i això fa que la capacitat de definir la normativa que regula els diferents aspectes que incideixen en la qualitat ambiental d'aquest és molt més reduïda que la capacitat

de regular les instal·lacions, les obres i les activitats que tenen impacte sobre la qualitat ambiental de l'aire, del sòl o de l'aigua en el domini públic: espais oberts.

Com a resultat d'aquest principi i de la dificultat tècnica i normativa de definir els indicadors de qualitat ambiental i de controlar-los d'una manera sistemàtica a l'interior dels habitatges, hi ha molt poca informació produïda per l'Administració pública gestora –inclosa la municipal– que sigui útil per avaluar directament l'impacte de la qualitat dels habitatges en la salut dels habitants de Barcelona. En contrast amb aquest fet, és molt abundant la informació disponible sobre indicadors de contaminació atmosfèrica, de les aigües de consum de boca, dels rius o de les platges. Aquesta situació és bastant general a Europa.

Per elaborar aquest document, s'ha recorregut a informació aportada per estudis científics i per diversos informes produïts per àmbits com urbanisme, salut pública, demografia o estadística, però que en cap cas tenen com a objectiu específic avaluar d'una manera sistemàtica els efectes de la qualitat de l'habitatge sobre la salut dels seus ocupants.

### **3.2. Anàlisi de la situació**

En termes generals, i d'una manera orientativa, es pot considerar que la qualitat de l'habitatge depèn, d'entrada, de la seva antiguitat. Des d'aquest punt de vista, val la pena tenir en compte que a Barcelona l'antiguitat mitjana de l'habitatge era de 49,3 anys segons el cens del 2001, o de 43,1 anys per als habitatges ocupats, segons l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (ECVHP).

El parc més antic es troba a Ciutat Vella (98 anys) i l'Eixample (61 anys). Altres districtes tenen un parc més jove: Nou Barris (38 anys), les Corts (36 anys).

A part dels sistemes d'informació basats en indicadors establerts sobre bases científiques objectives, també són útils les informacions obtingudes mitjançant enquestes que recullen la percepció de la salut pels mateixos ciutadans. L'Enquesta de salut de Barcelona és un estudi d'aquest tipus, i d'acord amb les dades corresponents a l'any 2006, el 99 % de les llars tenien dutxa o banyera, aigua calenta i rentadora. Un 62,5 % tenia calefacció i el 42,1 % tenia aire condicionat .

### 3.2.1. Desigualtats socials

La malaltia no afecta a tothom de la mateixa manera. Això resulta d'un seguit de factors, que sovint són interdependents, com ara els factors individuals (genètica, sexe, edat), la conducta (estils de vida, nutrició, etc.), els factors socioeconòmics (treball, salari o ingressos, habitatge, etc.) o l'accés als serveis sanitaris.

En el decurs dels darrers decennis, la qualitat de vida i l'esperança de vida de la població en general ha augmentat a Barcelona, però, al mateix temps, les desigualtats socials en salut s'han mantingut o han augmentat. Les persones residents a Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i Nou Barris són les que declaraven que tenien un pitjor estat de salut.

El component ambiental d'aquestes desigualtats en salut està molt poc documentat. L'Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmic (OCDE) en un informe publicat l'any 2004 considerava que les desigualtats ambientals i les seves conseqüències estan documentades insuficientment a Europa, i que cal invertir esforços i diners per augmentar-ne els estudis.

Les desigualtats en salut, pel que fa referència a l'habitatge, guarden relació amb alguns indicadors demogràfics, com ara la immigració o la taxa de població amb discapacitats, o amb indicadors socioeconòmics, com són la renda familiar disponible o l'evolució del cost dels habitatges.

Segons l'Enquesta de salut del 2006, el 15,5 % de la població entrevistada era estrangera. Una dada molt rellevant era que el 36,6 % d'aquesta havia arribat a l'Estat espanyol a partir de l'any 2001. També és important, pel que fa a les qüestions d'habitatge i salut, que el 84% dels estrangers entrevistats procedien de països en desenvolupament.

L'any 2006, a Barcelona, el 6,5 % de la població presentava algun tipus de discapacitat reconeguda, i en el 60 % d'aquests casos la discapacitat era de tipus físic. La distribució entre els diferents districtes era desigual. Els districtes que han presentat una prevalença més alta són: Ciutat Vella (8,27 %), Nou Barris (8,21 %) i Sants-Montjuïc (7,13%). Les Corts (4,64 %) i Sarrià-Sant Gervasi (4,63%) es trobaven en l'altre extrem.

La mortalitat és un dels indicadors de salut utilitzats més sovint, i els corresponents a l'any 2005 es mantenen estables respecte als darrers anys.

Pel que fa a la tuberculosi, la incidència entre les persones immigrants va ser l'any 2006 de 62,6 casos per 100.000 habitants, mentre que en els autòctons va ser de 19,1. Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i Nou Barris concentren la majoria dels casos, especialment pel que fa a la població immigrant afectada per la malaltia.

### 3.2.2. Poblacions sensibles i persones vulnerables

*Les criatures.* Són més sensibles als factors ambientals nocius, atès que els sistemes nerviosos, immunitari i reproductiu estan en fase de desenvolupament, que proporcionalment al seu pes corporal beuen, mengen i respiren més i que tenen comportaments generadors de més risc d'exposició. L'any 2006, el 23,4 % de la població de Barcelona eren menors de catorze anys.



*La gent gran.* Tenen els sistemes de defensa de l'organisme afeblits, atès que l'envelliment comporta canvis fisiològics que modifiquen el metabolisme dels contaminants al cos, la pell o el sistema digestiu, com a barreres de defensa natural, són menys eficaços; el fetge i els ronyons, com a depuradors, són menys eficaços; els problemes cardiorespiratoris associats a l'envelliment augmenten la sensibilitat als contaminants atmosfèrics i són freqüents les carències alimentàries o la deshidratació, cosa que fa augmentar la vulnerabilitat als tòxics ambientals.

A Barcelona, en els darrers anys ha crescut la proporció de gent gran, en particular el grup de setanta-cinc anys o més, que l'any 2006 representava el 21,2 % de la població.

*Altres col·lectius especialment sensibles.* En aquest grup s'inclouen, entre d'altres, les dones embarassades i les persones amb sensibilitat alterada. En el primer cas, les exposicions nocives relacionades amb l'habitatge poden tenir conseqüències greus sobre el fetus a curt termini, i sobre el nadó a llarg termini.

En el segon cas, la sensibilitat especial té una base genètica. Hi ha persones que tenen algun gen que les predisposa a un tipus de malaltia en concret o a reaccions tòxiques com a resposta a un factor extern que no té efectes importants sobre la resta de la població.

Des de fa unes desenes d'anys, en bastants països on les noves tecnologies i l'ús de productes químics han crescut molt existeix una part de la població, especialment a les zones urbanes i industrials, que presenta hipersensibilitat a determinats factors ambientals (inclosos els aliments). Això fa que ambients que per a la majoria de les persones no produeixen problemes de salut identificables impedeixin que aquestes persones puguin portar una vida "normal". Aquí s'hi poden incloure aquells que pateixen al·lèrgies

creuades a diferents productes químics, sovint productes de neteja o d'ambientació d'ús domèstic, i que presenten mals de cap, dolors musculars, vertígens, i altres problemes de salut no atribuïbles a causes “convencionals”.

### 3.2.3. Característiques de l'habitatge, conductes en el seu ús i la salut

En aquest apartat s'inclouen, a més de les característiques físiques pròpies de l'habitatge —com ara els materials de construcció, el revestiment del terra, la pintura de portes i parets i la ventilació—, el mobiliari —mobles i roba de llit, matalassos, entapissats, catifes i cortines— i els aparells domèstics.

Els sistemes d'informació actuals gairebé no aporten dades sobre les repercussions d'aquests factors en l'estat de salut dels ocupants dels habitatges a Barcelona. Aquesta situació és bastant general a Europa, malgrat que en alguns països, com França, s'ha creat un observatori amb l'objectiu específic d'endegar instruments d'aquest tipus.

*Característiques físiques de l'habitatge.* Un aspecte sobre el qual existeixen dades a Barcelona és la humitat ambient. És conegut que hi ha problemes de salut quan la humitat és excessiva o, contràriament, quan és insuficient. L'excés facilita la proliferació de floridures, i això pot fer aparèixer o augmentar les al·lèrgies. També pot afavorir els àcars i alguns microbis. Segons la temperatura ambient, pot desencadenar reaccions químiques que alliberin productes dels materials de construcció o del mobiliari.

Les criatures són especialment susceptibles als problemes de salut provocats per la humitat a l'habitatge, com diversos problemes respiratoris tipus irritació del tracte respiratori, al·lèrgies i agreujament de l'asma.

Les persones amb malalties cròniques o deficiències immunològiques estan més predisposades a desenvolupar infeccions provocades per determinades floridures.

L'any 2006, el 5,4 % de la població entrevistada va declarar que patia humitats persistents i/o mala ventilació al seu habitatge.

La presència de fuites pot contribuir a l'excés d'humitat ambient. L'excés d'humitat a l'entorn domèstic acostuma a indicar també una baixa qualitat de l'habitatge i condicions socials deficientes, qualitat baixa de l'aire interior i higiene insuficient, sovint acompanyada de sobreocupació, ventilació insuficient i confort tèrmic deficient.

*Activitats i conducta dels ocupants de l'habitatge.* El tabaquisme (26,5 % van declarar que algun membre de la família fumava a casa habitualment. 2006 ), l'ús de productes de neteja o les activitats de bricolatge són sovint factors de risc en l'àmbit domèstic, especialment quan els hàbits higiènics no són satisfactoris o el nivell d'informació que rep el consumidor és deficient o insuficient.

*Animals, plantes i microorganismes.* En molts casos les persones conviuen a la seva llar amb animals o plantes, i sempre amb microorganismes. Els animals poden ser mascotes (corrents o exòtiques) o espècies no desitjades (molt sovint els àcars de la pols, i no tan freqüents les paneroles o els rosegadors). També es poden trobar en molts habitatges plantes ornamentals, algunes de les quals poden ser tòxiques o poden desencadenar processos al·lèrgics.

La qualitat de l'ambient exterior també és important. El soroll i les vibracions o la qualitat de l'aire atmosfèric són determinants de salut que tenen un impacte sobre l'exposició a què estan sotmesos els ocupants de l'habitatge.

*Soroll i vibracions.* L'any 2006, el 32 % de les persones entrevistades va declarar que patia molèsties per sorolls procedents de l'exterior. L'any 2008, la Síndica de Greuges va rebre 69 queixes referents a problemes d'aquest tipus. Les fonts són el trànsit o les obres a la via pública, les activitats comercials o en llocs de concurrència pública i, sovint, les activitats domèstiques en habitatges de veïns. Representaven el 59 % del total de queixes relacionades amb el medi ambient.

*Contaminació atmosfèrica.* Entre els contaminants atmosfèrics més importants pels seus efectes demostrats sobre la salut es poden esmentar: a l'ambient domèstic s'alliberen fum de tabac (conté més de quatre mil substàncies químiques diferents, algunes d'elles cancerígenes) i els trihalomentans procedents de l'aigua de consum humà. S'originen a l'exterior o a l'interior de l'habitatge les partícules en suspensió (PM10, PM2.5, PM1), els compostos orgànics volàtils (COV), o els òxids de nitrogen (NOx). Aquest darrer pot ser produït en ambients interiors pels processos de combustió per cuinar o per a calefacció (especialment el gas) i també està present en el fum de les cigarretes. També influeix en les concentracions detectades l'època de l'any. Als espais exteriors, les concentracions depenen fonamentalment del trànsit.

*Al·lèrgens.* Entre els possibles orígens d'aquests productes es pot fer esment dels àcars de la pols (matalassos, roba de llit, catifes, entapissats, cortines i joguines amb farciment), de les paneroles (parts del cos, secrecions i excrements), de les floridures (requereixen humitat; generalment es troben a la cambra de bany, la cuina i soterranis), dels rosegadors (orina, excrements i saliva) o dels animals de companyia o mascotes generalment de sang calenta (descamacions de la pell, orina, saliva i pèls).

*Contaminants de l'aigua de consum humà.* Un dels aspectes més importants per prevenir riscos per a la salut associats amb el pro-

veïment domèstic d'aigua és que aquesta procedeixi directament de la xarxa pública. En aquest sentit, l'any 2006 encara quedaven a Barcelona més de cinc mil edificis amb dipòsits domiciliaris. Aquests són generalment edificis antics, en els quals la instal·lació interior de distribució acostuma a ser de plom, la qual cosa representa un risc addicional per solubilització d'aquest contaminant tòxic, que afecta especialment els infants. A la zona de Barcelona proveïda amb aigua procedent del Llobregat es detecten concentracions elevades de microcontaminants orgànics, que són nocius per a la salut, tant per ingestió com per inhalació (dutxa). L'indicador de referència en la normativa és la concentració total de trihalomentans i, malgrat que en els darrers anys ha anat disminuint, el 2006 el valor mitjà era de 131,5 mg/m<sup>3</sup>, excessiu si tenim present que la normativa aplicable l'any 2009 estableix el límit en 100 mg/m<sup>3</sup>.

*Camps electromagnètics.* La ciutat comporta una concentració elevada d'instal·lacions i d'aparells que generen camps electromagnètics, tant en el conjunt urbà com als habitatges. Cal fer notar el conjunt que hi ha de línies d'alta tensió i de transformadors elèctrics, que generen camps electromagnètics (CEM) de baixa freqüència. En l'entorn domèstic, els televisors, els telèfons mòbils, els telèfons sense fil, els forns microones i les xarxes Wi-Fi generen CEM d'alta freqüència. Excepte en el cas de les línies d'alta tensió, no hi ha evidència científica que hagi merescut consens en el sentit d'atribuir-li efectes nocius sobre la salut de la població.

*Productes químics d'ús domèstic.* Són molt freqüents els insecticides, els plaguicides, els productes de neteja de roba i de la llar, els ambientadors, els adhesius i els productes per a bricolatge o maquetisme, i sovint són factors potencials de risc d'exposició a productes nocius. Aquest risc és petit si l'ús d'aquests productes és el mínim necessari i la manipulació es fa d'acord amb els requeriments específics del producte, però sovint la informació lliurada

als consumidors no és prou clara o la conducta de les persones és excessivament relaxada o imprudent.

*Aparells d'ús domèstic.* Una de les característiques de les ciutats com Barcelona és que als habitatges hi ha, generalment, una gran quantitat d'aparells de tota mena: estufes, cuines, escalfadors, calderes de calefacció, aparells de condicionament o purificació de l'aire, assecadors de cabell, forns de microones, televisors, comunicacions sense fil (xarxes Wi-Fi, telèfons i altres aparells sense fil que funcionen per ones radioelèctriques), ambientadors elèctrics, matamosquits químics, ordinadors o aparells electrònics lúdics (consoles de joc).

Hi ha dues situacions específiques amb problemàtiques multifactorials:

*Infrahabitatge.* Les persones que hi viuen estan sotmeses a un risc més elevat de patir incendis, lesions causades per les instal·lacions elèctriques, intoxicació per plom, caigudes, mossegades de rates i altres malalties i lesions. Aquestes situacions acostumen a estar associades a habitatges vells i en estat de conservació deficient o inexistent. (Als Estats Units, l'any 1995, el 6,2 % dels habitatges ocupats presentaven deficiències físiques moderades o greus). A Barcelona (dades del 2001), el 45,5 % dels habitatges en estat ruïnós i el 42 % dels habitatges en mal estat de tota la ciutat es troben als districtes de Ciutat Vella i Sant Martí. Pel que fa al parc total d'habitatges, a aquests districtes els correspon solament el 18,5 %. (Els problemes que generen o que mantenen l'infrahabitatge són abordats en l'apartat corresponent a manteniment i conservació).

No es disposa de dades referents a Barcelona i que permetin correlacionar directament l'estat de conservació de l'habitatge amb accidents patits a la llar. A tall d'orientació, es pot recórrer a l'Enquesta de salut 2006, els resultats de la qual indiquen que el 40,4 % dels

accidents declarats per les dones i el 24 % dels declarats pels homes havien tingut lloc a casa. A més de l'estat de conservació de l'habitatge, hi influeixen factors com el temps de permanència a la llar, les conductes d'esbarjo o la prevalença de conductes de risc.

*Sobreocupació*, Viure en condicions de sobreocupació pot tenir conseqüències nefastes sobre les famílies, tant directament com indirectament. El baix rendiment escolar pot ser conseqüència de la manca d'espai perquè les criatures puguin fer els seus deures. Un absentisme escolar superior al normal pot ser causat per malalties associades, si més no parcialment, a condicions de vida deficientes a la llar. Els infants més grans poden passar períodes de temps més llargs al carrer, com a resultat de la sobreocupació de la llar.

### **3.3. Competències municipals**

El document que acredita l'habitabilitat d'un edifici és la cèdula d'habitabilitat, la qual estableix els requisits mínims d'habitabilitat als edificis d'habitatges, i està regulada pel Decret 259/2003 (fins que entri en vigor el Decret 55/2009, que el deroga). Tot i que l'atorgament correspon al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, l'article 3 preveu que els ajuntaments han de fer una comprovació prèvia a l'atorgament de les llicències d'obres. L'Ordre de 8 d'octubre de 1984 exigeix la inclusió del número de la cèdula en els contractes de compravenda o lloguer d'habitatges i en els contractes de subministrament d'aigua, gas i electricitat. Als habitatges de protecció oficial, que en primera ocupació no requereixen cèdula, s'ha de fer constar el número de la qualificació definitiva. Aquests són uns instruments importants en l'àmbit local per vetllar perquè els habitatges satisfacin els requisits mínims de salubritat.

Bona part de la salut als habitatges va lligada al seu bon estat de conservació i, des d'aquest punt de vista, l'Ajuntament ha d'im-

pulsar les actuacions de conservació i rehabilitació i ha de vetllar pel compliment de les obligacions que la normativa atribueix als propietaris dels habitatges (vegeu l'apartat 4.1).

La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, té previsions pel que fa a conservació, rehabilitació, cèdula d'habitabilitat, habitatges sobreocupats i altres aspectes que, en alguns casos, requereixen un desenvolupament normatiu i en altres són un recull de normativa existent o d'aplicació directa.

D'acord amb la Carta Municipal, l'Ajuntament de Barcelona té competències en medi ambient, salut pública, consum i sanitat amb un gran nombre d'àrees d'actuació en aquests àmbits. Aquestes competències s'exerceixen mitjançant l'Agència de Salut Pública de Barcelona i, en aquelles que s'han transferit als districtes, són aquests els que actuen.

La salut, tant en l'àmbit individual com en l'àmbit col·lectiu, resulta d'una combinació satisfactòria d'un conjunt de factors ampli, i que estan regulats per disposicions de rang molt divers pel que fa a la temàtica i els organismes que en són responsables.

Quant als aspectes més específicament de salut, la referència es troba, entre altres normes, en la Llei 7/2003, de protecció de la salut, que regula tot un seguit d'actuacions de l'Administració sanitària destinades a preservar la salut de la població davant d'agents físics, químics i biològics presents en el medi. També fa previsions relatives a la salut alimentària i ambiental. Aquestes funcions, que s'han assignat a l'Agència de Protecció de la Salut, organisme autònom del Departament de Sanitat i Seguretat Social, a la ciutat de Barcelona han estat assumides pel Consorci Sanitari de Barcelona i exercides a través de l'Agència de Salut Pública i Medi Ambient de Barcelona, d'acord amb el que estableix la Carta Municipal.



Altres temes vinculats a la salut i l'habitatge són objecte de normes generades per sectors “no sanitaris”, com per exemple els responsables de la gestió del medi ambient, del planejament urbà, de la disciplina urbanística o del control de les activitats i dels establiments.

En aquest punt, val la pena tenir present que moltes de les queixes rebudes per la Síndica de Greuges durant aquests quatre anys tenen a veure amb molèsties o autèntics problemes de salut provocats pel soroll generat per activitats diverses, com són bars, restaurants, locals de lleure o instal·lacions industrials urbanes.

Quan es fa referència a problemes als habitatges provocats per sorolls, existeix una diversitat molt gran de nivells d'afectació. Poden anar des de les molèsties per a la salut que es podrien considerar incloses en una vulneració del dret a un medi ambient adequat –article 45 de la CE– fins a una vulneració d'un dret més concret, com és la inviolabilitat del domicili –article 18 de la CE. Un nivell intermedi podria correspondre a conseqüències de sorolls generats a l'exterior de l'habitatge que afectin la salut dels que hi resideixen –article 43 de la CE.

La telefonia mòbil i la instal·lació d'antenes disposa d'abundant normativa, tant pel que fa a recomanacions de la Comunitat Europea com pel que fa a la regulació estatal i de la Generalitat de Catalunya. Recollint aquesta regulació, a la ciutat de Barcelona s'apliquen l'Ordenança municipal per als usos del paisatge urbà i l'Ordenança municipal d'activitats i de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

### **3.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges**

Les polítiques públiques poden reduir molt aquests problemes i concretament l'Ajuntament amb l'aplicació i el control de la nor-

mativa relacionada amb la rehabilitació, els codis tècnics d'edificació, la promoció d'hàbits higiènics, la inspecció sanitària segons orientacions precises.

Sovint, els responsables públics locals estan més ocupats intentant proveir d'habitatges familiars aquells que viuen en condicions provisionals que prestant atenció a les llars amb problemes de salut. És un símptoma de la pressió existent per la insuficient oferta d'habitatge, de la mateixa manera que és un símptoma de la manca d'habitatges assequibles. Per resoldre aquest problema cal abordar-lo mitjançant un conjunt de polítiques coordinades o integrades entorn de l'habitatge com a objectiu principal.

El Govern municipal i els serveis municipals poden fer una sèrie d'actuacions referents a la protecció i promoció de la salut relacionades amb l'habitatge:

#### Accions de caràcter executiu

- Adequar, desenvolupar i aplicar d'una manera efectiva la normativa municipal o que regula l'actuació municipal pel que fa a les condicions d'habitabilitat. Això inclouria la concessió de llicències, la inspecció i les accions cautelars o sancionadores que configuren el procediment administratiu aplicable en cada cas. Crear un registre d'infrahabitatges. Vetllar pel compliment de l'obligació d'etiquetar els materials de construcció i del mobiliari en relació amb les característiques sanitàries i ambientals (Codi tècnic d'edificació).
- Prioritzar la solució de les deficiències que generen riscos per a la salut en la concessió de subvencions per rehabilitar edificis amb habitatges.
- Influir en la normativa establerta en l'àmbit autonòmic o estatal en aspectes específics.
- Exercir com a autoritat sanitària en temes com el control de les aigües de consum humà. Intervenir quan les caracte-

rístiques de l'habitatge (inclosos els aparells) o les activitats que s'hi desenvolupen afecten negativament els drets dels veïns o de la comunitat. Des d'aquest punt de vista, les inspeccions, i altres actuacions de control d'ofici o motivades per denúncia, quan impliquen risc per a la salut, han de tenir prioritat sobre les altres i, necessàriament, han de tenir caràcter resolutiu.

- Incorporar indicadors adequats en els sistemes d'informació en salut.
- Estudiar l'exposició dels habitants de Barcelona a factors de risc associats a l'habitatge, i d'una manera que es puguin definir i implementar programes d'actuació eficients.

#### Accions informatives o educadores

- Endegar campanyes i programes d'informació i educació en àmbits com la salut, la protecció del medi ambient o el civisme, adreçades a la població en general, a sectors d'edat específics i a col·lectius professionals seleccionats.

Aquest tipus d'accions és especialment important pel que fa als problemes de salut associats amb nivells de soroll excessius als habitatges però que corresponen a activitats, conductes o instal·lacions domèstiques dutes a terme en habitatges veïns de la mateixa finca o de finques contigües.

## 4. Obstacles a la seguretat dels immobles i a l'ús pacífic del dret a l'habitatge

### 4.1. Manteniment i conservació de la finca i ajuts per a la rehabilitació

#### 4.1.1. Anàlisi de la situació

Segons estadístiques de l'Ajuntament, l'any 2001 hi havia a Barcelona 74.736 edificis, dels quals 4.148 en mal estat o en estat ruïnós. D'aquests, 993 corresponien a Ciutat Vella, el districte amb un nombre total més alt d'habitatges en males condicions.

L'objectiu de la rehabilitació dels pisos, les façanes, els edificis, etc., és millorar les condicions d'habitabilitat i mantenir les finques en bon estat de conservació, alhora que es considera una mesura imprescindible per impedir la degradació irreversible del parc d'habitatges. Així està recollit en el preàmbul de la Llei del dret a l'habitatge. La manca de conservació pot derivar en perill per als habitants, i en la pitjor de les situacions pot tenir repercussions negatives per a la salut dels seus habitants; en tots els casos és un menyspreu del dret de tota persona a un habitatge digne.

La Llei d'urbanisme estableix que les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions, han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació que la mateixa Llei estableix. Aquesta obligació de manteniment del propietari, també prevista en la Llei d'arrendaments urbans, té el complement en els ocupants de l'habitatge, ja que l'article 22 preveu que

l'arrendatari està obligat a suportar la realització de les obres de millora que no es puguin posposar fins a la finalització del contracte i a fer les reparacions requerides per a l'ús ordinari de l'habitatge, així com de persianes, aixetes, cisternes i similars.

El deure dels propietaris de mantenir en bon estat de conservació les seves propietats va intrínsecament lligat a la necessitat de rehabilitació dels edificis quan requereixen aquestes actuacions. Sovint, quan hi ha finques que estan en mal estat de conservació o de manteniment és perquè els propietaris incompleixen aquest deure, per causes diverses: per deixadesa, per manca de diners per fer les obres d'arranjament o, en alguns supòsits, per l'existència de contractes de lloguers molt antics, en els quals els lloguers són baixos i la no-rehabilitació pot ser una mesura per forçar els llogaters a deixar l'habitatge.

El tema de la rehabilitació d'edificis i d'habitatges ha estat una preocupació de les administracions públiques en els darrers anys. El dret a un habitatge digne fa referència no només a l'accés sinó també al manteniment de condicions mínimes per a les persones que ja disposen d'un habitatge. La degradació pot portar al que denominem *infrahabitatge*. De vegades és necessària una rehabilitació integral, de l'interior de l'habitatge o de l'edifici, per tal d'acomplir la normativa i poder obtenir la cèdula d'habitabilitat.

Tanmateix, el tema comprèn una sèrie d'aspectes que cal tenir en compte i que afecten diverses administracions implicades, així com les respectives competències. Dins de cada una de les administracions poden ser diversos els departaments que tinguin responsabilitats en aquest tema. Pel que fa a l'Ajuntament, aquest forma part de: Consorci de l'Habitatge de Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge, regidories d'Habitatge i Sector d'Urbanisme, districtes i oficines d'habitatge, i l'Institut Municipal del Paisatge Urbà.

Aquesta complexitat també es reflecteix en l'extensa normativa que regula diferents aspectes i que es va originant com a conseqüència de noves situacions socials i necessitats que demanen actuacions coordinades, la implicació decidida de les administracions competents i un pressupost considerable.

Hi ha també una normativa estatal que és de compliment obligatori, ja sigui per aplicació directa ja sigui perquè s'ha anat incorporant a la regulació de la Generalitat de Catalunya o a la normativa local. El Reial decret 2066/2008, que regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012, expressa en l'exposició de motius que la llei assumeix les recomanacions de la Carta de Leipzig sobre ciutats europees sostenibles i la Resolució del Parlament Europeu de 21 de febrer de 2008. Aquests documents recomanen una política integrada de desenvolupament urbà i que es presti una atenció especial a barris vulnerables o desafavorits, dins d'un context global de ciutat. Aquest mateix Reial decret ja preveu un diàleg entre el govern estatal i les comunitats autònomes.

La Llei 2/2004, de la Generalitat de Catalunya, crea un fons que permet la realització d'accions per a determinats barris i àrees urbanes de Catalunya. Els municipis que ho necessitin, per a les actuacions que s'ajustin als objectius de la norma, poden demanar la participació en aquests fons.

El Decret que desenvolupa aquesta llei fa les previsions sobre les administracions que poden rebre els ajuts, facilita indicadors per a la determinació de les àrees urbanes d'atenció especial i analitza el contingut que han de tenir els projectes. Aquesta normativa es complementa amb la Resolució de convocatòria per a l'atorgament dels ajuts de la Llei i del Reglament. Posteriorment s'han anat dictant resolucions i convocatòries per a la concessió d'ajuts, i diversos barris de Barcelona han participat en els programes de rehabilitació i millora.

#### 4.1.2. Competències municipals

L'Ajuntament té competències en l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística i, per tant, té el deure de vetllar per la legalitat urbanística. Així mateix, disposa dels mecanismes per fer complir el deure de conservació i manteniment dels edificis, d'acord amb el que disposa la Llei municipal i de règim local de Catalunya. La Llei d'urbanisme regula el deure legal d'ús, conservació, rehabilitació i les ordres d'execució. La Llei d'habitatge regula el deure de conservació i rehabilitació dels immobles.

L'Ordenança metropolitana de rehabilitació té per objecte la regulació de les actuacions de rehabilitació mitjançant la definició, la classificació i l'adequació de les normes urbanístiques de les ordenances d'edificació. D'àmbit específicament municipal és l'Ordenança dels usos del paisatge urbà de la ciutat de Barcelona que complementa l'anterior normativa i concreta molts aspectes que no havien estat desplegats suficientment.

Les ordres d'execució subsidiària són els instruments que la Llei d'urbanisme proporciona a l'Administració per tal d'intervenir en els aspectes de conservació i rehabilitació. Si l'ajuntament ordena l'execució de determinades obres per tal de conservar les condicions d'habitabilitat i aquesta ordre no es compleix, pot adoptar algunes mesures, com realitzar una execució subsidiària, imposar multes coercitives o, fins i tot, inscriure la finca en el Registre municipal de solars sense edificar i ser expropiada per l'incompliment de la funció social de la propietat, en els supòsits previstos per la normativa. Cal dir que a Barcelona encara no s'ha creat aquest registre, tot i que l'Administració pot disposar d'altres instruments jurídics per obtenir la mateixa finalitat. Aquests instruments, que han de seguir una tramitació d'expedient d'acord amb la legislació, impliquen també una sèrie de dificultats, tècniques i econòmiques, que, de vegades, fan molt difícil la seva aplicació.

En situacions d'expedients de declaració de ruïna i en el cas de perill imminent, l'ajuntament ha de disposar de les mesures de protecció que calgui. Tot i això, si no es permet l'accés al domicili per a la inspecció municipal necessària per a la tramitació de l'expedient de ruïna, l'òrgan municipal ha de demanar autorització judicial per a l'entrada al domicili.

El Reglament de la Llei d'urbanisme preveu aquestes situacions en relació amb les mesures que cal adoptar en cas de ruïna imminent:

- Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que calgui adoptar, tals com el desallotjament dels ocupants de l'immoble, el seu apuntalament, enderrocament total o parcial o d'altres que es considerin adients.
- Quan l'existència de perill per a les persones o béns es desprengui de l'escrit en què se sol·licita l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, o de la denúncia presentada per qualsevol particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, que han d'emetre informe sobre les condicions de seguretat i habitabilitat de l'immoble, i han de disposar l'adopció de les mesures de protecció que escaiguin.

L'òrgan municipal competent ha d'adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de *setanta-dues hores* des de la recepció de l'informe tècnic que conclou que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti preceptiva en aquest supòsit l'audiència a les persones interessades.

Si l'informe tècnic expressa la possibilitat de continuar ocupant l'immoble prèvia adopció de les mesures d'apuntalament o atermentament pertinents, s'ha d'ordenar l'adopció d'aquestes mesu-



res, i es prossegueix l'expedient pels tràmits normals. Les mesures acordades han de ser notificades al departament de la Generalitat competent quan resultin afectats immobles catalogats, objecte d'un procediment de catalogació o declarats bé cultural.

En tot cas, s'han de portar a terme les visites d'inspecció que siguin necessàries i, com a mínim, les indicades en l'informe dels serveis tècnics, per si variessin les circumstàncies o n'apareguessin de noves que aconsellin una decisió diferent. Finalitzat l'expedient, s'ha de mantenir la vigilància en els mateixos termes que durant la seva tramitació, fins al desallotjament total de l'immoble, si escau.

Les despeses i indemnitzacions que, si escau, satisfaci l'Ajuntament per a l'adopció de les mesures de protecció descrites en aquest article, són a càrrec de la persona propietària de l'immoble i l'Administració pot exigir-les per la via de constrenyiment.

#### 4.1.3. Ajuts per a la rehabilitació

L'Ajuntament de Barcelona, com altres administracions públiques, a través de l'Institut Municipal del Paisatge Urbà, posa a disposició dels ciutadans ajuts econòmics per rehabilitar els edificis, especialment aquelles finques que requereixen intervencions enèrgiques ja que la majoria de les cases poden estar ubicades en zones més degradades.

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona és l'ens públic que unifica el procediment en matèria d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges pel que fa a la ciutat de Barcelona i realitza la gestió de les aportacions econòmiques de totes les administracions. Les oficines d'habitatge tenen com a finalitat la informació, recepció, tramitació, gestió, resolució sobre la concessió o denegació d'ajuts i el pagament, d'acord amb les bases específiques reguladores.

Les bases reguladores d'aquests ajuts constitueixen una clara millora respecte de la situació anterior ja que creen una finestra única que constitueix el canal d'accés, amb independència de la provinença dels fons econòmics i de quin sigui el gestor de cada programa. Preveuen, a la ciutat de Barcelona, facilitar al ciutadà la informació i la tramitació i el seguiment de les seves sol·licituds d'ajuts o subvencions.

Pel que fa a l'àmbit d'aplicació dels ajuts, les bases fan una distinció entre l'àmbit general, que inclou tots els edificis de la ciutat, sempre que compleixin els requisits i obligacions establerts amb caràcter general, i l'àmbit específic, que delimita àmbits homogenis que poden configurar àrees d'interès especial. Aquestes àrees poden ser àrees de rehabilitació integrada, centres urbans o barris d'atenció especial.

Les actuacions objecte d'ajuts s'estableixen en diversos programes: de rehabilitació, de projectes i direcció d'obres, i dels que anomenen *de cohesió social*, que consisteixen en la instal·lació d'ascensors.

Els programes de rehabilitació previstos per l'Institut Municipal del Paisatge Urbà en el moment actual per a propietaris i comunitats operen d'una manera oberta sense convocatòries periòdiques. Cal consultar les condicions específiques per poder formalitzar la sol·licitud.

- Accessibilitat: instal·lació d'ascensors (60 % del pressupost subvencionable amb un màxim de 45.000 euros per ascensor), eliminació de barreres arquitectòniques (entre el 25 % i el 30 % del pressupost subvencionable), adaptació de la mobilitat interior de l'habitatge (25 % del pressupost d'adaptació parcial i el 30 % d'adaptació total).
- Instal·lacions: instal·lacions generals comunes (aigua, gas, electricitat i sanejament, 25 % del pressupost), unifica-

ció d'antenes de TV, reordenació d'aparells d'aire condicionat, incorporació de noves tecnologies, instal·lacions contra incendis.

– Sostenibilitat i rehabilitació energètica: millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic (50 % del pressupost subvencionable amb un màxim de 1.500 euros per habitatge en unitats senceres de façana; entre el 25 % i el 50 % en un habitatge), instal·lació d'energies alternatives: plaques d'energia solar, tèrmica i/o fotovoltaica o d'altres per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària (25 % del pressupost subvencionable), foment de la sostenibilitat (25 % del pressupost subvencionable).

Altres programes d'ajut de la Generalitat de Catalunya comprenen:

– Edificis d'habitatges:

Obres estructurals (fonaments, estructura vertical i horitzontal). La subvenció pot ser del 50 % amb un màxim de 7.000 euros per habitatge. Altres percentatges depenen del tipus de rehabilitació i en cap cas superen el 60 % del pressupost. També varien els límits màxims per pis.

– Habitatges (els propietaris han d'acreditar que els ingressos de la unitat familiar no superin 3,5 vegades l'IPREM, entre altres requisits, excepte per obres d'aïllament tèrmic/acústic). Es poden demanar préstecs preferencials o subvencions.

Obtenció dels mínims d'habitabilitat (subvenció del 40 % del pressupost fins a un màxim de 8.400 euros, en la convocatòria del 2008).

Adequació a la norma de les instal·lacions (subvenció del 25 % del pressupost fins un màxim de 700 euros). Consisteix en el finançament, com a màxim, del percentatge indicat en cada convocatòria per a la realització de projectes d'obra i/o direcció d'obres també indicats en aquesta. En segons quin tipus de rehabilitació, els ajuts poden consistir en

préstecs preferencials. Les condicions, el pressupost i els terminis es fixen en cada convocatòria.

El programa d'instal·lació d'ascensors comprèn les actuacions per dotar de nous ascensors les finques que no en tinguin i en les quals sigui possible tècnicament la seva instal·lació. L'import de la subvenció és del 60 % del pressupost subvencionable amb un límit de 45.000 euros per ascensor. Si es fan simultàniament obres per aconseguir un itinerari practicable, l'ajut serà el més favorable entre el límit dels 45.000 euros per ascensor o 6.000 euros per habitatge. Les persones amb ingressos familiars inferiors a dues vegades l'IPREM poden sol·licitar un ajut complementari de fins al 100 % de l'aportació individual, sempre que es tracti del propietari de l'habitatge i sigui la seva residència habitual. Aquest complement s'haurà de retornar, amb interessos reportats des de la data de la concessió, en cas de transmissió de l'habitatge, i podrà ser inscrit en el Registre de la propietat.

Els requisits i les condicions detallats, tant d'aquesta com d'altres convocatòries, es poden obtenir a les oficines d'habitatge dels districtes. Cal tenir en compte els aspectes tributaris dels ajuts o subvencions, que poden estar subjectes a l'IRPF, com a rendiment o com a increment del patrimoni, i també a les desgravacions que siguin aplicables per a la rehabilitació de l'habitatge habitual.

Tot i la importància de la campanya d'ascensors, a la qual s'ha dedicat un gran pressupost, no es pot oblidar una gran franja de la població que, per la seva situació d'arrendataris, queden al marge d'aquesta millora, llevat dels casos en què el propietari de la finca decideixi instal·lar l'ascensor.

#### 4.1.4. Algunes consideracions

Per fomentar la rehabilitació, les administracions disposen de diversos programes de subvencions i ajuts que es caracteritzen

també per la seva complexitat: són molt diverses les actuacions susceptibles de ser subvencionades; hi ha variacions en els percentatges amb què es dona l'ajut; i es tenen en compte ingressos màxims o mínims de les persones que han de rebre l'ajut, segons de quina rehabilitació es tracti i també segons quina sigui l'Administració competent. Cal tenir en compte també que pot haver-hi diferents convocatòries i variacions en la data límit de presentació de la documentació requerida i, finalment, també cal considerar el temps que triguen a fer-se efectius els imports dels ajuts una vegada són aprovades les sol·licituds.

També s'ha de destacar que algunes convocatòries d'ajuts, o la majoria, tenen un pressupost determinat i que pot succeir que es presentin sol·licituds dins del termini de la convocatòria però que no es concedeixin per haver-se esgotat el pressupost. Altres ajuts no depenen de convocatòries concretes i es poden demanar en qualsevol moment, sempre que s'acompleixin les condicions requerides. Cal considerar que no sempre els ciutadans presenten tota la documentació necessària amb la celeritat desitjable (certificat final d'obres i factures, etc.), la qual cosa pot dificultar l'obtenció de l'ajut o fer més lent el procés.

Com ja s'ha indicat, per tal de facilitar als ciutadans l'accés als ajuts que periòdicament es van programant, s'han concentrat tots en una única via d'accés, que es troba a les oficines d'habitatge, que actualment ja estan obertes en tots els districtes. Aquesta finestra única pot informar sobre les convocatòries que estan obertes en cada moment, els requisits que es demanen per a les que no tenen aquests límits de temps, així com facilitar els impresos per demanar els ajuts i donar informació sobre l'estat de les sol·licituds.

#### 4.1.5. Recomanacions de la Síndica de Greuges

En el tema de la conservació dels edificis, la Síndica de Greuges ha recomanat d'una manera reiterada la unificació del sistema de

tots els recursos, serveis i ajuts existents, així com la simplificació dels tràmits de sol·licitud d'ajuts. Aquesta línia de treball ja s'ha posat en marxa i hauria de ser una clara millora per als ciutadans.

Un altre dels suggeriments de la Síndica de Greuges ha estat que es formulessin d'una manera coordinada les prioritats d'intervenció dels serveis tècnics en matèria d'inspecció d'habitatge, i que s'estableixin circuits àgils i eficients per portar a terme un seguiment acurat i prioritari dels expedients oberts per manca de conservació i rehabilitació dels immobles. En especial quan es presenten problemes de salubritat.

En aquest sentit, la nova organització dels sistemes d'inspecció, dels quals es farà un comentari més endavant, podria ser una resposta positiva i una millora en els mecanismes de control.

## **4.2. Assetjament immobiliari**

### **4.2.1. Anàlisi de la situació**

El dret a un habitatge digne és un dret reconegut constitucionalment i un bé de primera necessitat, que avui s'ha convertit en un bé d'inversió i sovint d'especulació. El preu de l'habitatge ha sofert un increment continu i desmesurat per diverses causes. Entre aquestes cal destacar l'escassetat del sòl i l'increment del seu preu, l'alta rendibilitat econòmica dels immobles, les diferències entre les rendes de lloguer dels contractes actuals i les condicions dels contractes sotmesos a l'antiga Llei d'arrendaments urbans. Una altra causa són les actuacions urbanístiques, perquè tot i que són necessàries per al desenvolupament i creixement de les ciutats, a vegades deriven en conductes desaprenhives per part dels especuladors, ja que mitjançant pràctiques abusives i il·legals poden arribar a expulsar els veïns dels seus propis barris.

El fenomen de l'assetjament immobiliari consisteix en determinades pràctiques, realitzades al llarg del temps, per alguns propietaris o empreses immobiliàries sobre altres propietaris o llogaters, amb l'objectiu que aquests abandonin l'habitatge per treure'n més profit econòmic. L'assetjament és una de les principals causes de vulneració del dret a l'habitatge i del dret a la no-discriminació. La Llei 18/2007 defineix l'assetjament immobiliari de la manera següent: tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara d'ocupar l'habitatge.

L'assetjament immobiliari sol fer-se a persones d'edat avançada, amb pocs ingressos i que paguen una renda de lloguer baixa, encara que també es fa extensiu a altres col·lectius febles i vulnerables, com els joves i els immigrants, i en caràcter general a tota la població.

Entre les practiques més freqüents d'assetjament immobiliari hi ha:

- No cobrar el lloguer a l'arrendatari per instar el desnonament i així obtenir, en via judicial, la consegüent resolució del contracte per impagament del lloguer.
- L'omissió del deure de conservació de la finca per tal que es degradi i el propietari pugui obtenir la declaració de ruïna de la finca.
- El no-subministrament dels serveis bàsics d'aigua, llum i gas.
- L'increment abusiu de l'import del lloguer.
- La tolerància a admetre ocupants molestos a l'edifici per forçar la resolució del contracte.

Conflictes entre propietaris i arrendataris sempre n'hi ha hagut. Però l'assetjament és un terme relativament recent pel que fa a la

seva utilització en l'àmbit de l'habitatge. Fins a l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge, l'assetjament immobiliari, com a tal, no estava regulat. El llogater sempre ha pogut reclamar davant dels jutjats civils per l'incompliment per part dels propietaris de l'obligació de realitzar a la finca les millores necessàries, de la negativa a percebre els imports dels lloguers o altres incompliments.

Alguns d'aquests conflictes entre arrendatari i arrendador ja han estat resolts pels tribunals penals quan reuneixen els components de falta o delictes que la Llei exigeix. El terme *assetjament* no figura com a tal en el Codi penal. En general, a les qüestions relatives a aquest concepte, els és d'aplicació l'article 172 del Codi penal, que regula el delictes de coaccions: sempre que es produeixin situacions en què aquesta actitud de pertorbació de l'ús pacífic constitueix una pràctica continuada en el temps, i hi ha una violència o una voluntat ferma de fer fora del pis el legítim titular. Amb la concurrència d'aquests elements, podria tractar-se d'un delictes de coaccions, que el Codi defineix de la manera següent: "El que sin estar legítimamente autorizado impidiere a otro con violencia hacer lo que la ley no prohíbe, o le compeliere a efectuar lo que no quiere, sea justo o injusto, será castigado con la pena de prisión de 6 meses a 3 años o con multa de 12 a 24 meses, según la gravedad de la coacción o de los medios empleados."

Hi ha una interessant interlocutòria de l'Audiència Provincial de Barcelona, del 27 d'abril de 2004, que fa referència precisament a una querella interposada per una ciutadana contra el propietari per presumptes delictes de coaccions, robatori i altres delictes. El motiu de la querella va ser, segons la llogatera, l'abandó per part del propietari de les seves obligacions amb el propòsit d'impedir a la querellant l'exercici dels seus drets d'arrendatària de l'habitatge i així, d'una manera indirecta, obligar-la a abandonar la finca, ja que paga un lloguer molt baix i es tracta d'un contracte indefinit.



L'actitud que la llogatera considerava assetjament consistia a mantenir la porta d'entrada sense vidre durant més d'un any, la manca de pany i per tant la impossibilitat de tancar-la, la qual cosa permetia l'entrada de persones que feien a la porteria les seves necessitats. També la tolerància a la finca de nombrosos *okupes* que entraven i sortien i que mantenien ocupada la terrassa, cosa que impedia que la llogatera la usés. Finalment, l'estat d'abandó de les canonades, que provocava humitats i filtracions, no permetia que la llogatera es pogués dutxar.

El jutjat que va rebre aquesta querella la va desestimar per considerar que no es produïa la violència que cal per poder considerar que es tracta d'un delicte de coaccions. En canvi, l'Audiència Provincial va considerar que calia tramitar aquesta querella i es va fonamentar en la doctrina del Tribunal Suprem pel que fa a la consideració de "violència", entenent que també pot ser violència la moral o intimidatòria, sempre que aquesta pugui afectar la llibertat d'obrar o la capacitat d'actuar d'una persona, i li impedeixi realitzar allò que la llei no prohibeix. L'Audiència va insistir que no es tractava d'una aplicació analògica del concepte penal sinó que tractava de ser una interpretació d'acord amb l'element social del qual parla el Codi civil. Finalment, l'Audiència va decidir que el Jutjat d'Instrucció havia de tramitar la querella i realitzar la investigació dels fets, tal com reclamava la llogatera.

Només els jutges i tribunals poden decidir en cada cas si la conducta és constitutiva o no d'un delicte o falta. A títol d'exemple, hi ha una Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Barcelona, la 207/2007, d'11 de juny, que desestima una denúncia per suposat "*mobbing* immobiliari" ja que en els fets no es donaven els requisits que el Codi penal exigeix per poder considerar que s'ha produït un delicte. En aquest cas, l'enderrocament d'un edifici adjacent va produir esquerdes en el de la denunciant, que també va haver de ser enderrocat, després que l'Ajuntament en declarés

la ruïna. La llogatera considerava que la propietat no va realitzar les obres necessàries de manteniment i conservació i que això va provocar la degradació de l'immoble. Com indicava el Tribunal, no qualsevol actuació d'un llogater, encara que posi dificultats a l'arrendatari, constitueix un il·lícit penal. És a dir, cal la concurrència dels elements de conducta violenta amb la finalitat de restringir la llibertat i les altres circumstàncies establertes per la doctrina penal per poder considerar que s'ha comès un delict.

En tot cas, la via penal requereix una sèrie de circumstàncies i requisits per a la consideració d'una determinada conducta com un delict d'assetjament i, per tant, cal recordar que, sempre que hi hagi la possibilitat d'obtenir la satisfacció d'un dret per la via civil, és preferible a la via penal. No totes les conductes dels propietaris que els llogater perceben com a "assetjament" són susceptibles de constituir delict. En tal cas, si el jutge penal no ha constatat la concurrència dels elements que la llei i la jurisprudència consideren essencials no podrà condemnar i pot acabar arxivant l'expedient i recomanar la via civil. L'aplicació de l'article 172 del Codi penal a la qüestió de l'assetjament presenta dificultats de prova.

El Codi penal, en la seva exposició de motius, ja estableix el principi d'intervenció mínima del dret penal, i això implica que només podran considerar-se infraccions penals les conductes que lesionin o posin en perill béns jurídics o principis d'organització essencials per a la convivència social.

#### 4.2.2. Competències municipals

L'assetjament es troba a mig camí entre el dret privat i el dret públic. Les qüestions que afecten el dret civil i el dret penal estan excloses de l'àmbit de competència municipal. Com ja s'ha indicat anteriorment, l'obligació de conservació dels edificis per part dels propietaris i la necessària rehabilitació és regulada per normativa

abundant, i en aquesta normativa les competències municipals són clares. És en aquests aspectes on l'Ajuntament pot intervenir, i ha d'intervenir, aplicant tots els recursos legals de què disposa i vetllant en definitiva perquè aquestes conductes no es produeixin.

Un aspecte important és el d'oferir informació i assessorament als ciutadans que manifesten que pateixen assetjament, per indicar-los quina és la via més adequada per tractar de resoldre el conflicte. Els ciutadans de Barcelona, per poder informar-se sobre l'assetjament, poden dirigir-se a l'oficina d'habitatge del seu districte o al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) del Col·legi d'Advocats. Encara que aquesta no sigui sempre una solució, a causa del temps de demora si es vol tramitar el benefici de justícia gratuïta per obtenir un advocat d'ofici. Tots els districtes municipals disposen d'una oficina d'habitatge, i entre la informació que pot oferir hi ha l'assessorament en el tema d'assetjament immobiliari.

La Llei del dret a l'habitatge estableix que les administracions públiques han d'adoptar mesures protectores que garanteixin a les persones l'accés i ocupació del seu habitatge sense patir ni discriminacions ni assetjaments. A l'efecte de la Llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. Una novetat, explicitada amb totes les reserves, és la d'establir que, en els procediments de denúncia de discriminació, serà la part denunciada qui tingui la càrrega de la prova. És a dir, després de valorar la situació, l'òrgan competent ha d'exigir a la part demandada, o al presumpte discriminador o assetjador, que aporti una justificació objectiva i raonable que provi suficientment que en la seva actuació o inactivitat no s'ha infringit el dret a la igualtat.

Pel que fa als aspectes penals abans indicats, l'Ajuntament de Barcelona ha signat un conveni amb la Fiscalia del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) per tal que un fiscal especialitzat

pugui instruir les diligències d'investigació i, si escau, pugui presentar davant dels tribunals competents els assumptes en què s'aprecii una conducta d'assetjament immobiliari. Aquest fiscal està coordinat amb les oficines de l'habitatge per tal de valorar la viabilitat d'aquests procediments un per un.

#### 4.2.3. Algunes consideracions

Una mostra de la importància d'aquestes situacions es troba en el fet que el Ministeri de l'Habitatge ha posat a disposició dels ciutadans de la resta de l'Estat un telèfon d'informació i assistència jurídica gratuïta sobre l'assetjament. El Ministeri ha signat un conveni amb diversos municipis. Si la persona que truca pertany a una ciutat que ha signat el conveni, el Ministeri envia un comunicat a l'ajuntament del municipi del ciutadà en què exposa el problema. En la resta dels casos facilita als ciutadans un assessorament general.

És molt important que les persones que se sentin assetjades demanin en tot cas assessorament legal tan aviat com creguin que es produeixen conductes anòmales. Tal com ja s'ha dit, la xarxa d'oficines d'habitatge facilitarà aquest assessorament en situacions relacionades amb les diverses problemàtiques que es poden suscitar, tant de possible assetjament immobiliari com de sobre ocupació i infrahabitatges, i que sovint requereixen suport dels serveis públics.

Cal recomanar als afectats la conveniència de recollir tota mena de proves ja que a vegades l'assetjament és difícil de verificar. Cal comunicar per escrit, mitjançant correu certificat o burofax, al propietari o a l'administrador de la finca els problemes o anomalies que pateixen i, en general, seguir les recomanacions dels assessors jurídics o experts en el tema.

En apartats anterior s'ha parlat d'un canvi en el cicle econòmic que està comportant una baixada en els preus dels immobles a

causa de la manca de demanda originada en la crisi econòmica. Tant aquesta circumstància com el fet que per part de la fiscalia s'han iniciat procediments penals per suposades situacions d'assetjament poden portar a una disminució del problema. Algunes resolucions judicials han incidit també positivament a obligar els propietaris a dur a terme les reformes exigides. Es tracta de situacions minoritàries pel que fa al nombre però d'una gran repercussió social.

#### 4.2.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges

La Síndica de Greuges va recomanar el compliment dels objectius previstos en el Decret d'Alcaldia de 20 de juliol de 2000, amb l'objectiu d'assegurar el compliment de les mesures d'inspecció amb un control més intens.

En aquest sentit, cal insistir que la rapidesa en la intervenció és important en els casos de presumpte assetjament immobiliari, així com la necessitat de facilitar informació i assessorament a les víctimes des de les oficines dels districtes. La nova organització de les oficines d'habitatge recullen en part les inquietuds expressades per la Síndica de Greuges pel que fa a l'assessorament als ciutadans.

### 4.3. **Okupació de finques**

Tot el relacionat amb l'*okupació* de finques ha generat moltes notícies i informacions en els mitjans de comunicació. Per això, tot i que les queixes a la Síndica de Greuges en aquest tema no han estat molt nombroses, és necessari examinar amb deteniment la normativa que s'aplica en aquests casos. Es tracta d'un fenomen social i jurídic complex, regulat tant en el Codi civil com en el Codi penal, i difícil de resoldre a la pràctica.

La paraula *ocupació* vol dir *prendre possessió d'un lloc, establir-se*. En l'ocupació dels immobles, la situació que es produeix és que

el titular de la finca té la propietat però no té la possessió del bé. No pot usar el bé ni fruir-ne. És propietari però no posseïdor.

Com a conseqüència de l'especulació, de la pressió immobiliària, del preu excessiu dels habitatges i d'altres factors, fa uns anys es va iniciar un fenomen que es coneix com a *moviment okupa*. Consisteix en l'ocupació d'habitatges, locals o terrenys que han quedat buits per diverses circumstàncies. Pot produir-se en espais públics o privats. La seva característica essencial consisteix en l'ocupació il·legal contra la voluntat del seu propietari, legal posseïdor o per desconeixement d'aquest. Pot produir-se per ideologia o per necessitat i, com s'ha dit en l'apartat anterior, relatiu al manteniment de les finques, de vegades va lligat a un "consentiment" del propietari per forçar el desallotjament de llogaters d'altres habitatges.

Nombroses situacions com les descrites han provocat habitualment una certa alarma social. La pressió ciutadana davant de fenòmens com el descrit poden impulsar el legislador a penalitzar conductes que tenen el seu camí reivindicatiu en el si del dret civil, tendència que es pot observar en els darrers anys. Davant de cada nou problema social, es demana un agreujament de les penes previstes o la creació de nous tipus delictius i, en el seu moment, amb l'increment de finques ocupades, tot i disposar de recursos processals civils per aconseguir el desallotjament dels usurpadors, encara que pensats per a altres situacions, es va considerar que aquest camí era en excés lent i costós. En lloc de resoldre els problemes de la lentitud de la justícia es va crear un nou tipus delictiu. Fruit d'aquesta evolució legislativa, el Codi penal tipifica com a delicte la usurpació dels béns immobles i també la usurpació del fluid elèctric i de l'aigua de la finca ocupada.

#### 4.3.1. Anàlisi de la situació

Dins del moviment *okupa* hi ha diversos col·lectius i associacions. En un primer moment els *okupes* eren percebuts només com a

joves amb una certa rebel·lia. Davant de l'existència de cases buides, preferentment de titularitat pública, de la precarietat de l'habitatge i amb plantejaments d'una forma de vida determinada, ocupaven cases o locals. Part de la ciutadania percebia que al darrere d'aquests joves hi havia una certa ideologia que reivindicava l'ús dels espais buits amb la finalitat de donar-los una funció social. Actualment, sembla que l'apreciació social ha canviat i, al costat del moviment reivindicatiu, hi ha moltes famílies que per manca de disponibilitat econòmica han ocupat un espai que els serveix d'habitatge o que, almenys, els dona aixopluc.

Alguns sectors d'aquest moviment diuen que l'ocupació és una acció contra la violència immobiliària, contra la dificultat creixent d'accés a l'habitatge. També hi ha un altre sector de la societat que s'estableix en els espais buits per la necessitat de tenir un sostre. Els propietaris consideren l'*okupació* com una agressió a la propietat privada.

El moviment *okupa* no és unànime pel que fa a la ideologia, i és habitual que cada grup funcioni d'una manera independent. Tot i això, està organitzat i dona informació i assessorament de caràcter legal i tècnic sobre la matèria, i, en general, diferents grups utilitzen arguments semblants i practiquen les mateixes tàctiques dilatòries dels procediments judicials.

### **Resposta del dret**

Per entendre la complexitat dels aspectes jurídics, es poden examinar els conceptes de *domicili* i de *propietat privada*.

#### ***Domicili***

Domicili és el lloc de residència d'un individu o d'una família; lloc on legalment es considera establerta una persona per al compliment dels seus deures, per a l'exercici dels seus drets, per a la localització jurídica, etc.

El domicili és l'espai on es desenvolupa l'àmbit de la més estricta privacitat. La CE estableix, en l'article 18, la inviolabilitat del domicili; no s'hi podrà entrar ni fer-hi cap escorcoll sense el consentiment del titular o sense resolució judicial, llevat del cas de delictes flagrants. La norma suprema de l'ordenament jurídic garanteix el dret a la intimitat personal i familiar. La inviolabilitat del domicili és un dret fonamental que disposa d'una gran protecció. Cal insistir en aquest aspecte, ja que és precisament aquesta consideració o especial protecció la que determina l'aplicació de les normes jurídiques i les interpretacions que en fan jutjats i tribunals en algunes situacions d'ocupació.

Un mostra és la Sentència del Tribunal Constitucional (TC) núm. 189/2004, de 2 de novembre. L'Alt Tribunal, en examinar la qüestió que se li planteja, indica que la protecció constitucional del domicili és una protecció instrumental que defensa els àmbits on es desenvolupa la vida privada de les persones. Com a conseqüència d'aquest caràcter instrumental, el concepte constitucional de domicili és més ampli que el concepte jurídic privat o juridicoadministratiu de domicili i no admet concepcions reduccionistes. Per tant, el tret essencial que defineix el domicili a l'efecte de la protecció dispensada per l'article 18.2 de la CE rau en l'aptitud per desenvolupar-hi la vida privada i en el seu destí específic per a tal desenvolupament, encara que sigui eventual. Per tant, el TC amplia el concepte de domicili i la seva protecció. Aquesta Sentència afegeix que això significa que són irrelevants la seva ubicació, la seva configuració física, el seu caràcter de moble o immoble, l'existència o tipus de títol jurídic que n'habilita l'ús o, finalment, la intensitat i periodicitat amb què es desenvolupa la vida privada en aquest domicili.

El mateix caràcter instrumental de la protecció constitucional del domicili respecte de la protecció de la intimitat personal i familiar exigeix que, amb independència de la configuració física de l'espai, els signes externs revelin la clara voluntat del seu titular d'ex-



cloure dit espai i l'activitat que s'hi desenvolupa del coneixement i les intrusions de tercers. Aquest caràcter instrumental en determina el concepte.

### ***Propietat privada***

La CE reconeix el dret a la propietat privada. El Codi civil disposa que la propietat és el dret de gaudir i disposar d'una cosa sense cap més limitació que les que la llei estableix. El propietari pot exercir accions legals contra qui té o posseeix la cosa per tal de reivindicar-la i que li sigui retornada. En aquest sentit, també la CE reconeix el dret a la tutela judicial efectiva dels drets.

Tanmateix, cal tenir en compte que, mentre que la inviolabilitat del domicili i la tutela judicial efectiva constitueixen drets fonamentals i, per tant, poden ser demanats per la via judicial, en cas de vulneració, la propietat privada està enquadrada en el capítol tercer de la CE entre els principis rectors de la política social i econòmica. Per tant, els poders públics han de promoure les condicions necessàries per tal que les persones puguin fer efectiu aquest dret, però no hi ha un dret subjectiu com en els supòsits anteriors.

### **Aspectes penals**

Com s'ha indicat, la pressió social ha portat el legislador a tipificar com a delictes determinades accions d'ocupació. La conseqüència ha estat que la majoria de denúncies per usurpació, i que es tramiten per la via penal, acaben amb l'absolució dels denunciats o el sobreseïment de les denúncies o proposant que l'expedient es tramiti per la via civil. Alguns experts consideren que això passa en el 70 % dels procediments.

Aquest argument el recull la Sentència 52/2008 de l'Audiència Provincial d'Almeria, precisament en un tema d'ocupació que no condemna els ocupants perquè considera que els fets no correspo-

nen al que preveu la llei penal. La sentència argumenta que la intervenció penal, inspirada en els principis de proporcionalitat i intervenció mínima i *ultima ratio*, només pot quedar reservada, tal com indica el precepte penal, per als casos més greus, es a dir, per als casos en què la perturbació de la possessió tingui una significació més gran.

### ***La usurpació***

L'article 245 del Codi penal regula el delictes d'usurpació. Mentre que, de l'apartat 1 de l'article 245, se'n desprèn que només és punible per usurpació l'ocupació d'immobles amb violència o intimidació en les persones, l'apartat 2 d'aquest mateix article penalitza les ocupacions pacífiques d'edificis deshabitats, que no constitueixin domicili.

Es pot veure en alguns arguments jurisprudencials.

Un exemple és la Sentència de l'Audiència Provincial de Madrid núm. 717/2006, de 18 de setembre de 2006, absolutòria, contra una acusada i el seu fill menor, que van ocupar un habitatge de l'Institut de la Vivienda de Madrid, on van viure durant uns mesos i que van desallotjar tan bon punt els va ser requerit. La Sala considera, entre altres aspectes, que, d'acord amb la literalitat del paràgraf 2n de l'article 245 del Codi penal, qualsevol ocupació no autoritzada d'un immoble constituïria delictes; només seria necessari el fet de l'entrada i la permanència a la finca. Tanmateix, el principi d'intervenció mínima del dret penal, al qual al·ludeix l'exposició de motius de la Llei, ha de servir de pauta hermenèutica (interpretativa), i això implica que només es podran considerar infraccions penals les conductes que lesionin o posin en perill béns jurídics o principis d'organització essencials per a la convivència social. Si, com proclama l'article 33 de la CE, el dret de propietat, allí reconegut, està limitat per la funció social que li és inherent, difícilment podria qualificar-se d'il·lícit l'aprofita-

ment no autoritzat (però tampoc no expressament prohibit) d'alguna utilitat que sigui possible en cosa aliena sempre que no impedeixi ni restringeixi l'exercici de les seves facultats al propietari o titular d'un dret real constituït sobre aquesta cosa. Per tant, tot i reconèixer el dret a la propietat, en aquest cas, no el considera vulnerat pel fet de l'ocupació.

La jurisprudència de les audiències provincials estableix els punts següents que clarifiquen molts aspectes que recull la Sentència 529/2008 de l'Audiència Provincial de Sevilla:

- a) No es pot considerar punible qualsevol pertorbació de la possessió, sinó només les que suposin un risc per al bé jurídic protegit de la possessió pel titular. Es a dir, quan l'ocupant té intenció evident d'exercir drets possessoris sobre l'immoble ocupat.
- b) Per tant, segons aquest criteri, no serien punibles les ocupacions de finques abandonades ni d'aquelles on no existeixi una possessió "socialment manifesta".
- c) De la mateixa manera, tampoc no serien punibles, segons aquesta tipificació penal, les ocupacions temporals, transitòries u ocasionals, com puguin ser les simples entrades per dormir.

Per tant, la jurisprudència és unànime a considerar que resulta totalment desproporcionada la intervenció del Dret penal i, per tant, han de quedar al marge de la seva protecció les finques en estat d'abandó en què falti el bé jurídic protegit, que és, en essència, una possessió del propietari que sigui socialment manifesta.

Si un propietari manté en estat d'abandó un immoble, de manera que no compleix la funció social que pel tipus de bé de què es tracti li correspongui, està perjudicant l'ordre socioeconòmic que el Codi penal vol protegir i preservar. També s'exigeix al propietari que no hagi fet deixament de les seves facultats com a tal, es a

dir que no hagi deixat la finca en una situació que faci pensar en el seu abandó. La protecció del dret penal no es pot fer extensiva a la propietat immobiliària de qui no pren les cauteles mínimes per tal d'evitar la desposseïció.

És precisament el que reivindiquen els moviments *okupes*, que els edificis compleixin la funció social que els correspon per poder lluitar contra l'especulació i afavorir la consecució d'un altre dret previst en la CE: el que tothom disposi d'un habitatge digne i adequat, cosa que de vegades sembla que els poders públics hagin oblidat, el mateix poder públic al qual l'article 47 de la CE imposa el deure d'impedir l'especulació.

### ***La violació de domicili***

Com s'ha dit, una de les exigències del tipus penal de la usurpació és que l'immoble no sigui l'habitatge habitual del seu legítim titular, ja que, si fos així, la conducta constituiria un altre delictes, la violació de domicili, regulada en l'article 202 i següents del Codi penal.

La jurisprudència del Tribunal Suprem i la doctrina majoritària consideren que perquè es produeixi aquest delictes cal que el subjecte es trobi ja dins de l'immoble per haver-se produït un consentiment anterior per part del propietari, ja sigui d'una manera expressa o tàcita, i, per tant, suposaria una revocació de la invitació o permís anterior d'entrada. Aquest supòsit es produiria en el cas en què un cop resolt el contracte, el llogater segueixi al pis.

### **Aspectes civils**

La via civil de resolució de les ocupacions requereix que un advocat i un procurador presentin la demanda davant del jutjat. La Llei d'enjudiciament civil (LEC) preveu els tràmits del judici verbal per tal de reclamar la recuperació dels béns usurpats. Concretament, en els articles 250 a 450 i següents.

A més, la Llei civil preveu l'exercici de l'acció reivindicatòria, segons el que disposa el Text refós de la Llei hipotecària, que en l'article 41 ordena que: "Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podran ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente."

Per a la viabilitat d'aquesta acció, que es fonamenta en la força legitimadora del Registre de la Propietat, són necessaris una sèrie de requisits que la mateixa llei estableix i que reitera la tradicional presumpció possessòria a favor del titular inscrit. La tramitació també està prevista en l'article 250 de la LEC, en l'apartat 7.

El Codi civil català regula l'acció reivindicatòria que permet que els propietaris no posseïdors obtinguin la restitució del bé davant dels posseïdors no propietaris.

Un dels problemes principals amb què s'havien trobat les primeres demandes ha estat solucionat per la jurisprudència i és la identificació del demandat. Cada procediment té un actor o demandant i un demandat que cal identificar en la demanda. En les comunitats d'okupes aquesta tasca era difícil, per la diversitat de persones que poden formar part del col·lectiu. Finalment, la doctrina jurídica considera que es pot actuar contra "els ignorats ocupants" i d'aquesta forma es pot citar a termini qualsevol persona que rebí la citació, cosa que minimitza una de les dificultats del procés.

Una altra forma de resistència per mantenir-se a la finca ocupada són les maniobres dilatòries per tal d'allargar el procediment. És a dir, esperar el mateix dia de la citació per demanar advocat d'ofi-

ci, comptant amb el que triguen els tràmits o bé presentar sempre recurs d'apel·lació i altres estratègies similars.

Si en primera instància la sentència es favorable al propietari, es pot demanar l'execució provisional, comptant que el recurs d'apel·lació pot tractar-se, com s'ha dit, d'una simple maniobra per retardar el final. En tal cas, depèn del jutjat acordar o no aquesta petició, valorant el perjudicis possibles en un cas o en un altre. Pot ser que demani la consignació de fiança, que es pot oferir en demanar l'execució.

Aquesta via, que en la majoria de supòsits és la realment adequada, implica una despesa econòmica i de temps important i això fa que, en moltes ocasions, es prefereixi formular una denúncia. El problema és que, en general, després que aquesta ha estat desestimada pel jutge penal, cal tornar a començar amb la demanda civil i la pèrdua de temps és encara més gran. Resulta evident que la lentitud de la justícia és el gran problema.

### ***Desallotjament***

L'ocupació, tal com la tipifica el Codi penal, és un delicte que es pot perseguir d'ofici. Per tant, tot i que no hi hagi cap denúncia, els jutges podrien iniciar diligències prèvies en cas de conèixer que s'ha produït aquesta infracció. Tant en cas de denúncia com d'incoació d'ofici, el jutge podria, segons el que preveu l'article 13 de la Llei d'enjudiciament criminal, adoptar com a primeres diligències la del desallotjament immediat de la propietat ocupada. En una finca de titularitat municipal, el desallotjament el fan els agents de la Guàrdia Urbana. Quan es considera que poden haver-hi problemes que puguin afectar més plenament la seguretat, es demana l'acompanyament dels Mossos d'Esquadra.

Així, molt ciutadans perceben amb incredulitat que no es pugui fer fora, d'una manera ràpida i àgil, les persones que han ocupat la

seva propietat i la lentitud de la justícia per recuperar el domicili. També es pregunten per què es pot desallotjar una casa de titularitat pública abans de 24 o 48 hores quan això no passa en el cas de les privades. Així mateix, es té la sensació que el moviment *okupa* està molt ben informat, a diferència dels propietaris afectats. Per exemple, a Internet el moviment dóna informació molt concreta sobre la millor manera d'ocupar una casa, el termini d'entrada, sobre la necessitat de disposar d'una resolució judicial d'autorització d'entrada en el domicili, sobre la lentitud de la via judicial, cosa que en aquest cas els afavoreix perquè mentre no arriba la resolució judicial disposen de molts temps per seguir ocupant la casa.

#### 4.3.2 Competències municipals

L'Ajuntament pot intervenir en les ocupacions de finques il·legals de titularitat privada per les molèsties que poden ocasionar els *okupes* als veïns: salubritat, manca de seguretat de l'estat dels edificis, soroll, etc. I també si a l'immoble ocupat es duu a terme una activitat fora d'ordenació o sense disposar de llicència (venda de begudes, celebració de festes multitudinàries, etc.).

La Carta Municipal atorga a l'Ajuntament competències de col·laboració en la funció de policia de seguretat ciutadana, tasca que l'exerceix mitjançant els agents de la Guàrdia Urbana. Una de les funcions de les secretaries tècniques de prevenció dels districtes és la gestió d'assumptes que poden derivar en un posterior deteriorament de la convivència i, per tant, es tracta d'un organisme que pot mitjançar en els conflictes que es puguin produir per causa d'una situació d'ocupació.

El Reglament del patrimoni dels ens locals estableix en l'article 3 i següents que es consideren béns de domini públic:

- a) els que la llei declari amb aquest caràcter,
- b) els relacionats amb l'ús públic,
- c) els relacionats amb els serveis públics dels ens locals.

També es consideren béns de domini públic els immobles propietat de l'ens local on té la seva seu la corporació i els immobles on s'allotgen els seus òrgans i serveis. Igualment estan subjectes al règim de domini públic els drets reals sobre béns d'altres persones si es constitueixen per a utilitat d'algun dels béns indicats o per a la consecució de fins d'interès públic.

Els béns dels ens locals es classifiquen en béns de domini públic, béns comunals i béns patrimonials. En els supòsits en què el bé és de domini públic els *okupes* no poden al·legar, en favor seu, que es tracta d'un domicili. El Reglament esmentat preveu un procediment per a la recuperació d'ofici dels béns de domini públic.

L'article 147 diu: "Los entes locales pueden recuperar por ellos mismos, en cualquier momento, la posesión de sus bienes de dominio público." L'article 7 diu que "los bienes de dominio público y los comunales, mientras conserven su carácter, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y no están sujetos a tributo alguno". Per la qual cosa, aparentment, la desocupació es podria fer d'ofici. En la pràctica això no és així. La Sentència de 15 de febrer de 2005, de la Sala del Contenciós Administratiu del TSJC, rotlle 15/05, es pronuncia sobre una petició d'entrada en una finca de titularitat municipal que va formular l'Ajuntament de Barcelona i que va ser denegada pel Jutjat d'Instància, tot i haver tramitat el procediment de recuperació d'ofici.

El Jutjat d'Instància considera que, pel fet de ser una finca de titularitat municipal, l'Ajuntament no necessita autorització d'entrada per exercir l'execució forçosa dels seus actes i, a més, ja s'havia tramitat un procediment de recuperació d'ofici i no hi havia altres titulars que poguessin oposar-se o negar l'entrada en el lloc en qüestió. La Sala, en canvi, considera que no es poden compartir de cap manera aquests arguments, ja que, d'una banda, la titularitat dominical podria conviure amb titularitats d'ús del bé i



llavors es crearia un conflicte entre ambdues titularitats, i, de l'altra, fins i tot en una ocupació *de facto*, com la del cas present, el fet que l'Ajuntament s'hagi vist forçat a tramitar un procediment d'ofici posa de manifest la necessitat i l'obligatorietat d'obtenir, abans del llançament, la pertinent autorització judicial d'entrada com a garantia del dret fonamental a la inviolabilitat del domicili.

Els jutjats de l'àmbit contenciós administratiu tenen competència, entre altres matèries, per autoritzar l'entrada en els domicilis i en altres edificis o en llocs en què l'accés necessiti l'autorització del titular, quan sigui procedent per a l'execució forçosa d'actes administratius.

La Llei del procediment administratiu estableix que els actes de les administracions públiques subjectes al dret administratiu són immediatament executius, llevat de determinats supòsits, com la interposició de recursos. La mateixa Llei regula que, per entrar en el domicili de la persona afectada, les administracions públiques han de tenir el seu consentiment, i en cas de no tenir-lo llavors és necessària l'autorització judicial pertinent.

Per tant, aquesta recuperació d'ofici només es podria dur a terme en el supòsit que no hi hagi persones que puguin oposar-se a l'entrada al lloc en qüestió o que es neguin a donar el seu consentiment. Encara que es tracti d'ocupants il·legals.

#### 4.3.3. Algunes consideracions

Cal informar adequadament els ciutadans dels motius pels quals, en la majoria de supòsits, el dret penal no és la via més idònia per resoldre situacions d'ocupació i cal assessorar-los sobre les possibilitats d'abordatge del problema.

Seguint l'estudi del professor García Albero, es pot deduir de la jurisprudència de les audiències provincials que el legislador hau-

ria seleccionat una única facultat dominical com a susceptible de ser vulnerada per aquest delictes: la de la possessió real, efectiva i immediata, és a dir, la possessió en tant que és un fet i no el dret a posseir del propietari.

Probablement la via civil està pensada per a altres supòsits diferents del fenomen *okupa* tal com el coneixem actualment i en tant que és garantista dels drets de tots els ciutadans. Així, es pot produir la paradoxa que, mentre no s'hagi dilucidat en el pertinent procediment qui té el millor dret, s'estiguin protegint els "drets" d'uns ocupants que s'hi han instal·lat d'una manera fraudulenta.

El professor Joaquim Martí, de la Universitat de Barcelona, considera que és una crisi del sistema legislatiu i judicial que l'entrada no consentida d'unes persones en un bé aliè (l'ocupació amb privació dels drets del propietari i la seva ocupació continuada i fraudulenta) només pugui ser resposta amb uns mecanismes legals equiparables als que gaudeix qui va obtenir el bé d'una manera legítima. Això porta a la conclusió que s'atribueix el mateix dret a l'*okupa* il·legal que al legítim propietari.

Cal veure si davant d'aquesta problemàtica és convenient fer un procediment especial per a aquestes situacions. Potser hauria d'haver-hi un procediment exprés judicial per a aquests casos o tal vegada caldria introduir en l'actual legislació alguna modificació que adaptés la Llei a aquestes noves situacions. En tot cas sembla que la Comissió d'Okupes de l'Ajuntament de Barcelona, després de molts mesos d'inactivitat, ha reprès les reunions.

L'ocupació té una dimensió social que difícilment es podrà solucionar només des de l'àmbit policial i judicial. No totes les situacions socials conflictives s'han de plantejar als tribunals penals, i cal entendre aquest àmbit com l'última ratio. D'altra banda

aquesta penalització es produeix a causa de la lentitud de la via civil, la qual cosa comporta que la justícia no sigui suficientment àgil per donar resposta al ciutadà.

#### 4.3.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges

Pel que fa a competències de l'Ajuntament, les recomanacions de la Síndica de Greuges han posat l'èmfasi en el seguiment dut a terme pels serveis tècnics dels aspectes relacionats amb la rehabilitació i en la intervenció quan hi hagi vulneracions de les ordenances pel que fa a soroll, activitats sense llicència o generació de brutícia.

### 4.4. Recursos turístics d'allotjament

#### 4.4.1 Anàlisi de la situació

Un dels temes recurrents de queixes des del 2006 ha estat el dels anomenats *apartaments turístics*; és a dir, la utilització d'habitatges situats en escales de veïns com a allotjament per a turistes o visitants ocasionals de la ciutat. Les queixes dels ciutadans afectats són pels sorolls a altes hores de la matinada, les baralles, els desperfectes al mobiliari de l'edifici o a l'ascensor i a altres elements d'ús comú. En definitiva, es tracta d'incomoditats de tot tipus.

La majoria de queixes han vingut del Districte de Ciutat Vella, tot i que aquest tipus d'allotjament es troba per tota la ciutat i també se n'han rebut d'altres districtes. La problemàtica d'aquesta situació té dos aspectes. Un, directe, provocat per les molèsties que els veïns suporten per l'actitud incívica dels usuaris dels apartaments. L'altre, indirecte, té a veure amb el fet que això fa disminuir el nombre d'habitatges disponibles en el mercat en un moment en què els preus són molt alts, ja que no hi ha prou mercat d'habitatges per llogar. Tanmateix, els sectors econòmics consideren que l'activitat turística és font de riquesa per a la ciutat i

en aquest sentit es va manifestar l'associació que agrupa promotors d'apartaments. Cal tenir en compte, també, la part important d'economia submergida que signifiquen els gestionats d'una manera il·legal i la part d'impostos que deixen de generar.

Moltes vegades, les persones que havien presentat la queixa a la Síndica de Greuges consideraven que no havien rebut cap satisfacció ni s'havien resolt els problemes ocasionats, i fins i tot els semblava que les incomoditats originades s'havien incrementat. El malestar dels veïns també ha estat un tema present en els mitjans de comunicació.

Com a conseqüència d'aquesta situació, l'oficina de la Síndica de Greuges va iniciar un estudi general per valorar la situació normativa i veure quines recomanacions es podien fer.

#### 4.4.2. Marc normatiu i competències

##### **Pel que fa a la Generalitat**

La competència en matèria de turisme és de la Generalitat de Catalunya i els apartaments turístics estan regulats en el Decret 163/1998. L'article 2 estableix que són apartaments turístics i els defineix com a "habitatge que s'ofereix (...)" per a estades de vacances. Resten fora de l'àmbit d'aquest Decret els arrendaments subjectes a la Llei d'arrendaments urbans (LAU). La Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, els defineix com a "edificis o conjunts d'habitatges que s'ofereixen, amb els serveis turístics corresponents (...)" i afegeix que tenen la consideració d'habitatge, per tal d'exigir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Posteriorment, el Decret 106/2008 va introduir una modificació de l'article 2 de l'esmentat Decret 163/1998. L'exposició de motius explica que en les modificacions que introdueix es recull la nova concepció dels apartaments turístics per contraposició a la nova

figura d'habitatge d'ús turístic que crea la Llei 18/2007. Per tant, amb aquesta modificació, tenim vigent la definició següent: “són establiments públics d'apartaments turístics els edificis o conjunts continus formats per unitats d'allotjament (...) que s'ofereixen en condicions d'immediata disponibilitat i amb els serveis turístics corresponents, mitjançant preu a les persones usuàries que, per motius de vacances o turístics, efectuen una estada per dies setmanes o mesos”.

El Decret també elimina la paraula habitatge que figurava en el redactat anterior i passen a ser “establiments públics”. Pel que fa a les empreses explotadores d'aquests establiments, entre altres modificacions, s'ha suprimit la necessitat de constituir fiança. S'ha derogat l'exigència de la cèdula d'habitabilitat, que queda substituïda per la llicència municipal d'activitat, específica del destí de l'establiment com a apartaments turístics. Tanmateix, aquest Decret 106/2008 no modifica la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, que és posterior i que manté la consideració d'habitatges dels apartaments turístics.

### **Pel que fa a l'Ajuntament**

La Llei 18/2007 introdueix un nou concepte i defineix per primera vegada els habitatges d'ús turístic com “l'habitatge l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'Administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica. Els cessionaris no poden convertir l'habitatge en llur domicili principal ni secundari”. La Llei estableix, com a marc per a un posterior desenvolupament, la necessitat de disposar de les autoritzacions sectorials i de la llicència municipal d'activitat per a la seva explotació. L'article 19, a més d'exigir les preceptives llicències, insisteix en la necessitat d'aprovar programes d'inspecció per tal que aquests establiments tinguin les autoritzacions corresponents. En qualse-

vol cas, resta per desenvolupar la regulació d'aquests habitatges, com molts altres aspectes que la llei preveu. El Decret que ha d'establir les bases encara no s'ha publicat.

Mentre s'espera el decret que n'ha de regular l'explotació, i davant de la necessitat de donar una resposta normativa immediata, el Plenari del Consell Municipal del 18 d'abril de 2008 va adoptar una mesura de govern sobre l'ús turístic dels habitatges. Aquest acord té caràcter transitori i és d'aplicació fins al desenvolupament normatiu de la Llei del dret a l'habitatge en què es fonamenta. Una vegada es disposi de la reglamentació, l'Ajuntament establirà una regulació municipal específica per a aquest ús.

La Comissió de Govern, en sessió del 15 d'octubre de 2008, va aprovar la modificació de l'Ordenança municipal d'activitat d'intervenció integral de l'Administració ambiental de Barcelona (OMIA). Entre aquestes modificacions, s'inclou en l'annex III l'habitatge d'ús turístic, amb la indicació de la documentació que cal aportar per sol·licitar la llicència d'inici d'aquesta activitat. Tots els habitatges d'ús turístic ja inscrits en el Registre d'Establiments i Activitats Turístiques, REAT, podran continuar operant a Barcelona fins al desenvolupament normatiu de la nova llei.

Per tant, actualment existeixen les categories següents:

**a) Apartaments turístics**, regulats en el Decret 163/1998, amb les modificacions introduïdes pel Decret 106/2008 i la Llei 13/2002, i que són competència de la Generalitat de Catalunya.

**b) Habitatges d'ús turístic**, competència municipal segons la Llei 18/2007, pendent de desenvolupament, amb regulació transitòria de l'Ajuntament de Barcelona. Pel que fa a la competència municipal, en aquest moment hi ha tres models diferents, tot i que cal insistir que es tracta d'una situació transitòria:

- 1) Els que constaven inscrits en el REAT en la data de l'acord de govern. No els cal demanar la llicència d'activitat ni han de tenir servei durant 24 hores, tot i que han d'acomplir la normativa reguladora de la Generalitat.
- 2) Els que volen posar en funcionament una nova activitat, que hauran d'aplicar les condicions de la mesura de govern.
- 3) El Pla d'usos de Ciutat Vella, aprovat el 2005. En aquest cas, només podien demanar la llicència de canvi d'ús els inscrits en el REAT i se suspenia la possibilitat d'obrir-ne de nous. Arran d'aquest acord es crearà un operatiu especial per accelerar el tràmit de regularització i no es concedirà cap nova llicència. Actualment s'estan tramitant les sol·licitades.

El 28 de març de 2009 es va publicar en el BOP un anunci del Districte de Ciutat Vella pel qual queda suspesa, pel termini màxim d'un any, la possibilitat d'implantació i/o ampliació d'establiments d'hoteleria, que inclou els apartaments turístics i l'atorgament de llicències d'obres i d'activitats per a la nova implantació d'establiments hotelers, que també els inclou. El motiu és el d'estudiar la Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis. Per tant, fins a finals de març de 2010, només es podran dur a terme les implantacions o modificacions que en la data de la publicació tinguin la llicència atorgada.

Cal també tenir en compte la LAU, que regula els arrendaments de finques destinades a habitatge i també els arrendaments d'ús diferent del d'habitatge. Entre aquests, compten els arrendaments de temporada o per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, etc. Resulta difícil delimitar quins s'han d'acollir a cada norma.

La persona, física o jurídica, que es vulgui iniciar en l'activitat d'explotació d'habitatges amb ús turístic, que, com s'ha dit, es recull en l'OMAIA, per obtenir aquesta llicència ha d'aportar la documentació general exigida per a totes les activitats de l'annex III.3 i una documentació específica per als habitatges d'ús turístic. Entre altres requisits cal tenir la cèdula d'habitabilitat amb indicació de la capacitat màxima d'ocupació, garantir la comunicació de l'activitat als veïns, així com acreditar que es disposa d'un servei d'atenció durant 24 hores per atendre situacions d'emergència. Dels requisits que es demanen es dedueix la necessitat que els operadors siguin professionals ja que, en cas de ser una persona física, cal que acreditin que pertanyen a un col·legi professional d'API o d'administradors de finques.

Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, regulats pel Decret 244/2005, prorrogat pel Decret 288/2007, s'han de destinar a domicili habitual i permanent i, en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús. En el mateix sentit es manifesta la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

#### 4.4.3. Algunes consideracions

Des de l'Ajuntament es pretén donar suport i assessorament a les comunitats de veïns sobre aquesta activitat. Pel que fa a les comunitats de propietaris, el Codi civil de Catalunya, en l'article 553-25.2, requereix el vot favorable de les 4/5 parts dels propietaris/quotes per adoptar acords de modificació del títol de constitució dels estatus de la comunitat, que es poden referir, entre altres aspectes, a les limitacions d'ús dels elements privatis.

L'acord preveu també el procediment sancionador contra l'operador i/o propietari dels habitatges que actuïn sense llicència o contra els que generin molèsties. Es infracció greu dedicar un habitatge a un ús no residencial sense disposar de l'autorització oportuna.



Pel que fa a l'acord de Govern de l'abril de 2008, tot i la provisionalitat de la mesura i les limitacions que té, es poden valorar alguns aspectes positius:

- El fet de considerar el lloguer d'apartaments per a ús turístic com una activitat pot facilitar la intervenció municipal en cas d'alteracions de l'ordre o de molèsties als veïns. En tot cas, significa un control de l'Administració i la possibilitat que els serveis d'inspecció puguin intervenir en situacions d'irregularitat.
- El mateix acord estableix el procediment sancionador i la quantia de les sancions.
- La concessió de la llicència informa al sol·licitant del seu caràcter transitori i de l'obligació de complir els requisits que pugui establir el reglament regulador que desenvolupi allò que preveu la Llei del dret a l'habitatge.
- L'acció sancionadora pot dirigir-se contra operadors i propietaris que actuïn sense llicència i contra operadors propietaris i usuaris que generin molèsties.

#### 4.4.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges

- Tot i els aspectes positius de la regulació temporal, la Síndica de Greuges, en les seves recomanacions, sempre ha considerat convenient que els habitatges d'ús turístic ocupin un edifici sencer, sense compatibilitzar l'activitat amb l'habitatge habitual de la resta de veïns, i que caldria afavorir una fórmula o moratòria per tal de no perjudicar els que ja estan funcionant legalment en l'actualitat.
- S'ha insistit que en l'assessorament que l'Ajuntament dóna als veïns caldria incloure el que té a veure amb la possibilitat que les comunitats modifiquin els estatuts per tal d'impedir, si així ho creuen convenient, el desenvolupament d'aquesta activitat a l'edifici.
- Per tal de minimitzar les molèsties als veïns, per soroll o brutícia, caldria realitzar inspeccions coordinades entre la

Guàrdia Urbana i els veïns, en especial en les hores en què aquestes infraccions es produeixen.

- Una vegada establerta la infracció, és necessària l'aplicació estricta de la normativa sancionadora de sorolls, brutícia, convivència, etc.
- Estudiar l'atorgament de llicència revocable en cas d'incompliment reiterat de les ordenances.

## 5. Control, inspecció i procediments

### 5.1. Anàlisi de la situació

La capacitat normativa del municipi està recollida tant en la Carta Municipal de Barcelona com en la Llei 39/1992. L'Ajuntament de Barcelona pot elaborar ordenances que regulen els aspectes relacionats amb les competències que té atorgades. És a dir, pot desenvolupar una acció normativa i la conseqüència d'aquesta acció normativa és l'acció sancionadora. Així, tota reglamentació de determinades activitats comporta, i en general es recull en la mateixa norma, la previsió de les sancions corresponents a un possible incompliment. Finalment, per tancar el cercle, cal una tercera potestat, que és la d'executar o fer complir les sancions imposades en cas d'infraccions de la normativa.

Cal destacar la transversalitat del control i la inspecció i, per tant, la seva importància. D'una banda, per tal de mantenir la legalitat urbanística i la de les altres ordenances en vigor i, de l'altra, per desfer la percepció del ciutadà que es poden infringir les normes sense que hi hagi cap conseqüència.

Les queixes més freqüents dels ciutadans rebudes per la Síndica de Greuges han estat relacionades amb dos aspectes: la manca d'inspecció, i la manca d'execució de les resolucions dictades una vegada realitzada la inspecció i comprovada la infracció. Aquestes queixes tenen a veure amb sorolls, manca de neteja, activi-

tats il·legals, obres sense llicència, manca de conservació de finques, etc.

Sobretot les queixes reflecteixen que és difícil comprendre per què l'actuació municipal és tan lenta. Moltes vegades aquesta és l'apreciació de qui ha fet una denúncia o pateix els inconvenients de la situació denunciada. Hi ha aspectes de difícil solució, com pot ser la tramitació del procediment administratiu, que és lent i pot complicar-se amb les dificultats de notificació de les resolucions. Però n'hi ha d'altres que tenen a veure amb la manca de recursos humans o amb la insuficiència de mitjans materials. La manca d'informació al ciutadà sobre el procés que està seguint la seva queixa també porta a la percepció que “ningú no està fent res per solucionar el meu problema”.

Amb tot, és important que l'Administració arribi fins a les darreres conseqüències per executar o fer executar les pròpies decisions, pel que té de restabliment de la legalitat i pel que té d'exemple dissuasori en altres supòsits similars.

Ja s'ha dit la gran importància del serveis d'inspecció i control en el funcionament ciutadà. La Llei del dret a l'habitatge estableix en l'article 108 que “el personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge té la condició d'agent de l'autoritat. Els fets que constaten els agents, formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. A aquests efectes, dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, aquests agents poden realitzar totes les actuacions imprescindibles per a comprovar el compliment d'aquesta llei”.

En aquest àmbit d'inspecció, la competència municipal s'exerceix a través dels serveis tècnics, d'acord amb el que preveu la molt

diversa legislació que hi ha respecte d'això i més concretament des dels serveis d'inspecció. Recentment, un nou Decret d'Alcaldia ha modificat el Departament de Suport dels Serveis d'Inspecció Central per convertir-lo en la Direcció de Serveis de Llicències i Inspecció, sempre amb l'objectiu de guanyar en eficàcia en el desenvolupament i seguiment de les seves competències.

D'acord amb la Llei municipal i de règim local de Catalunya, el municipi té competències, entre altres matèries, en l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques així com en la promoció i la gestió d'habitatges. Així com en la protecció de la salut pública i en la prestació dels serveis socials i la promoció i reinserció socials.

També la Carta Municipal de Barcelona estableix que l'Ajuntament de Barcelona ha de formular i mantenir polítiques dirigides a la preservació, la restauració i la millora del medi ambient urbà i natural, i es consideren àrees d'actuació les relacionades amb el medi ambient, la defensa dels usuaris i dels consumidors, la salut pública i la sanitat.

Com ja hem vist en l'apartat sobre el manteniment i la conservació dels edificis, el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les persones propietàries del sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos previstos per l'ordenació urbanística, i afegeix que, a més, estan obligades a complir els deures de conservació i de rehabilitació establerts per la Llei d'urbanisme, ordenances municipals i altra normativa. Entre d'altres, el manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles; la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o els deures de conservació i rehabilitació que determini la legislació.

La no-observança d'aquestes obligacions pot donar lloc que l'Ajuntament ordeni l'execució de les obres necessàries per donar

compliment a aquests deures mitjançant una orde d'execució que es podrà dictar prèvia audiència de la persona interessada i amb un informe dels serveis tècnics i jurídics. Així mateix ha de detallar les obres i actuacions que cal executar i el termini en què han de ser complertes, excepte quan es tracti d'una situació urgència, en què caldrà actuar d'una manera immediata.

Els serveis tècnics poden actuar d'ofici, és a dir, per iniciativa pròpia, o bé a petició de qualsevol persona interessada.

La Llei d'urbanisme de Catalunya i, més concretament, el Reglament que la desenvolupa proporcionen un instrument interessant per a les situacions en què es produeix un incompliment en l'ordre d'execució d'obres requerides per a la seguretat de les persones o per a la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural. Aquestes ordres d'execució són susceptibles d' anotació marginal en la inscripció de la finca en el Registre de la propietat.

## **5.2. Competències municipals**

Com ja s'ha indicat, a l'Ajuntament de Barcelona s'ha creat una Direcció de Serveis Tècnics de Llicències i Inspecció com a únic referent de la ciutat, amb l'objectiu, entre d'altres, de coordinar les actuacions dels districtes, i altres serveis, d'augmentar la producció i qualitat dels serveis gestionats des d'aquesta Direcció i d'assegurar el compliment de les mesures derivades de la inspecció, amb un control més intens sobre els resultats. També consta com a objectiu el de tutelar els sistemes de relacions ciutadanes, perfeccionant l'atenció i la informació públiques i facilitant la tramitació administrativa.

Aquest nou model organitzatiu, que ja s'ha posat en funcionament, està previst que s'acabi d'implantar durant el primer trimestre de l'any 2010. Per tant, si les finalitats i els objectius previstos en la nova organització es posessin en pràctica, s'avan-

çaria notablement en la resolució de les nombroses queixes que presenten els ciutadans. Cal evitar que els ciutadans tinguin la sensació d'impunitat quan s'infringeix la normativa urbanística o qualsevol altra ordenança implicada.

Els procediments administratius són llargs i d'una certa complexitat. Tot i això, l'Administració local hauria d'arribar a executar les pròpies resolucions d'una manera ràpida i hauria de donar prioritat a les situacions de major gravetat, com les que tenen a veure amb la seguretat, salubritat i similars. En aquest sentit, la mateixa legislació proporciona eines que podrien ser utilitzades d'una manera exemplar.

Les infraccions que la Llei del dret a l'habitatge tipifica tenen a veure amb tres grans apartats: 1) en matèria de qualitat del parc immobiliari; 2) en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari; 3) en matèria d'habitatge amb protecció oficial. Cada un dels apartats estableix una gradació entre infraccions molt greus, greus i lleus i defineix els comportaments per a cada categoria.

En matèria de competència, correspon a la Generalitat tot allò que té a veure amb l'habitatge i el consum. Als ens locals els corresponen les atribucions per iniciar, tramitar i imposar, amb caràcter general, les sancions administratives establertes per la Llei, amb acompliment del que disposa la legislació específica.

Pel que fa als òrgans que són competents per imposar sancions, aquests són: el Govern de la Generalitat si la multa proposada supera els 500.000 euros. Si la multa és inferior a aquest import i supera els 250.000 euros, són competents el conseller o consellera de la matèria corresponent i el municipi. Si la multa és inferior a aquest import i superior als 25.000 euros, la competència és del director o directora general competent i dels municipis. Per a

importos inferiors, el cap o la cap del servei competent i els municipis de menys de 5.000 habitants.

L'òrgan municipal competent per imposar sancions ha de ser el que determini la legislació de règim local. Els expedients sancionadors tramitats pels ens locals, i que per raó de la quantia hagin de ser resolts per un òrgan de la Generalitat, s'han de trametre un cop instruïts amb la proposta de sanció.

### **5.3. Algunes consideracions**

La manca de solució als temes d'inspecció o la tramitació excessivament lenta, en alguns àmbits, tenen una repercussió especialment greu, ja que afecten directament la vida quotidiana de les persones que la pateixen. Per tant, sembla que és urgent continuar amb la revisió del sistema per tal d'adaptar-lo a les necessitats actuals de la població.

Dins d'aquesta línia de millora organitzativa, la Direcció de Serveis de Llicències i Inspecció incorpora en la carta de serveis, entre d'altres, la inspecció de la sobreocupació d'habitatges, la inspecció d'habitatges il·legals, el control de la contaminació ambiental d'obres i la d'habitatges d'ús turístic. Una altra novetat important és la d'informació al públic en general i una millor protocolització dels tràmits que fan referència al procediment sancionador.

Els suggeriments de la Síndica de Greuges en els aspectes d'inspecció fan referència a la necessitat de mantenir la disciplina urbanística aplicant la normativa i fent seguiments acurats de l'observança de totes les ordenances municipals. Tan pel que fa al reforçament de les mesures de control prèvies a la realització d'obres com pel que fa a la ràpida actuació en cas d'incompliment, demanant la suspensió cautelar sempre que sigui possible. Així,



cal constatar les coincidències de les aportacions de la Síndica de Greuges amb els objectius de la reforma d'aquest Departament. Cal esperar els bons resultats una vegada que sigui d'aplicació.

#### **5.4. Recomanacions de la Síndica de Greuges**

A part de les recomanacions específiques per al tema relacionat amb la rehabilitació, en els aspectes d'inspecció la Síndica de Greuges ha recomanat informar els ciutadans sobre la normativa corresponent en l'àmbit dels aparells d'aire condicionat i responsabilitzar els instal·ladors de l'incompliment.

També s'ha proposat revisar l'adequació dels recursos humans i dels circuits administratius dels districtes destinats als controls de contaminació acústica, ja que el soroll és una de les causes de malestar per al ciutadans.

En l'informe del 2008 la Síndica de Greuges suggeria un recull, en la inspecció i en el procediment, de tots els aspectes concurrents, en especial els que determinen la salubritat o seguretat de les persones, per tal de guanyar en eficàcia, en especial quan en unes obres o en un habitatge es detectin incompliments o deficiències.

## 6. Conclusions i propostes

Amb aquest document es recull la tasca realitzada per l'oficina de la Síndica de Greuges i algunes reflexions. No només les que tenen a veure amb la implicació diària de tractar de resoldre les queixes que ens presenten els ciutadans, sinó també per fer de cada una d'aquestes queixes un element d'estudi d'aquesta mena de puzzle que representa el tema de l'habitatge i que cal abordar des de diversos vessants.

Una de les funcions de la Síndica de Greuges ha estat la de transmetre el malestar d'alguns ciutadans a l'Administració, en forma de suggeriments de modificació o de millora. Cal valorar que, en alguns supòsits, s'han tingut en compte i, en d'altres, s'han traduït en la incorporació de mesures o en una normativa concreta. Aquest ha estat un aspecte de col·laboració que és d'una gran importància. El treball ordinari de seguiment de les queixes rebudes per la Síndica de Greuges ha de ser vist com una col·laboració amb l'Administració municipal i no com una inspecció. És, sens dubte, des d'aquest vessant de treball conjunt que es pot contribuir a millorar els serveis als ciutadans.

Com a resum dels continguts que s'han anat exposant, aquestes són algunes propostes i mostres de la preocupació per determinats aspectes que tenen a veure amb el tema de l'habitatge.

1. En el tema dels habitatges amb protecció pública cal reconèixer el gran avenç que significa el Pla d'habitatge de Barcelona 2008-2016. Es tracta d'un pla realista o possibilista, en què es troben recollides moltes de les preocupacions que la Síndica de Greuges ha manifestat. Però encara caldrà anar més enllà. El pressupost necessari per a la implantació de tots els programes hauria de ser una qüestió prioritària per a l'Ajuntament i el punt on podria ressentir-se el Pla d'habitatge si no continua sent una de les principals prioritats polítiques. Molt directament relacionada amb el Pla d'habitatge, la Xarxa d'Oficines d'Habitatge constitueix un element essencial que hauria d'estar estretament coordinat amb els centres de serveis socials, especialment pel que fa al fons d'habitatge de lloguer social o pel que fa a les situacions d'emergència social.

Els aspectes de la Xarxa d'Oficines d'Habitatge relacionats amb la informació tenen una importància significativa en situacions d'assetjament immobiliari, en consultes sobre ocupacions il·legals o quan es tracta d'assessoraments sobre qüestions en què cal que la persona recorri al dret privat o en què cal que demani la intervenció de l'Administració per ser qüestions de la seva competència. També en el tema d'ajuts, per a l'accés o el manteniment de l'habitatge o per a rehabilitacions. En qüestions relacionades amb apartaments turístics, caldria informar els propietaris de la possibilitat de modificar els estatus de la comunitat de veïns per tal d'impedir la instal·lació d'activitats no desitjades. Per tant, considerem imprescindible facilitar una informació acurada i entenedora a les persones que demanin assessorament, i que es dotin les oficines amb els recursos personals i materials necessaris per a aquesta finalitat.

D'acord amb els controls que preveu la Llei del dret a l'habitatge, cal assegurar un seguiment estricte sobre el manteniment al llarg del temps de les condicions que van permetre l'accés als habitat-

ges amb protecció, així com sobre les formes il·legítimes de transmissió d'aquests habitatges per tal d'evitar especulacions.

2. La inspecció és un element transversal i que pren una importància cabdal quan es tracta del compliment de la normativa.

La protecció integral de la salut implica la intervenció de molts agents. La normativa d'edificació recull a bastament els aspectes constructius imprescindibles per considerar o no salubres les construccions. Tanmateix hi ha dos punts febles que tenen a veure amb moments posteriors a la construcció. D'una banda, la integració del concepte de protecció de la salut com a objecte d'inspecció i, de l'altra, el procediment posterior a aquesta inspecció, on caldria incorporar en els protocols d'actuació el concepte de risc per a la salut i situar-lo en el mateix nivell que el risc per a la seguretat. Una campanya d'informació al ciutadà podria ser també un element necessari perquè tothom incorpori els conceptes de salut relacionats amb l'habitatge.

El manteniment i la rehabilitació d'habitatges i edificis estan directament relacionats amb la salubritat i seguretat. Per tant, cal incidir en dos aspectes principals. Mantenir i fins i tot incrementar el sistema d'ajuts per a la rehabilitació d'habitatges i, sobretot, prioritzar en els protocols d'inspecció el concepte de salubritat, i equiparar-lo al de seguretat, quan es produeixi un risc per a les persones.

L'assetjament immobiliari també està relacionat, de vegades, amb aspectes de manca de manteniment dels edificis o amb l'especulació. L'actuació de la inspecció de l'Ajuntament és imprescindible en situacions de manca de conservació i, per tant, la rapidesa i l'efectivitat cal que siguin la norma d'actuació.

També en les situacions d'ocupacions il·legals, la intervenció d'inspecció resulta imprescindible per tal que puguin ser sancio-

nades aquelles activitats que contravenen la normativa i que són de competència municipal.

Així doncs, en els aspectes inspectors, cal una intervenció decidida. Tot i tenint en compte que els procediments administratius són llargs i feixucs, es tracta d'agilitzar al màxim la tramitació i, alhora, comunicar als interessats les actuacions que es realitzin. Però, sobretot, cal portar el procediment fins a les darreres conseqüències i executar les resolucions.

3. L'activitat turística és una font de riquesa per a la ciutat però cal conciliar d'una manera clara aquesta activitat amb la vida quotidiana dels ciutadans que hi viuen. Així, pendents de la normativa que reguli definitivament l'ús turístic dels habitatges, s'insisteix en la recomanació de permetre l'ús d'habitatges turístics només en edificis exclusivament dedicats a aquesta activitat, i que se cerquin alternatives per anar tancant els que s'han instal·lat en escales de veïns. En tot cas, caldria estudiar una fórmula de denegació de llicència i tancament d'activitat en aquells apartaments que actualment produeixen molèsties als veïns. En aquest sentit, la intervenció inspectora resulta molt necessària per tal de resoldre les queixes de les persones que en resulten perjudicades.

4. Finalment, és necessari remarcar la necessitat d'una política municipal que integri d'una manera adequada les accions preventives que determinen que els habitatges tinguin unes característiques físiques adequades per al desenvolupament d'una vida saludable. La tasca preventiva s'ha de realitzar tant des d'una perspectiva de garantia dels drets individuals dels que hi resideixen com des de la perspectiva de la salut i el benestar col·lectius, pel que fa als habitatges de la mateixa finca i de les finques veïnes.

També és indispensable que l'Ajuntament formuli i implanti una política preventiva que potenciï decididament l'ús adequat de

l'habitatge, tant individualment com comunitàriament. Això és especialment important en una ciutat densa i multicultural com Barcelona, on la convivència, com a valor compartit d'una manera activa entre els seus habitants, amb independència del seu origen i de la seva idiosincràsia, en determinarà el futur. L'habitatge és un dels espais clau on es configura realment la ciutat actual i el model de ciutat de futur, tant des de la perspectiva individual com col·lectiva.

La prevenció i el bon govern en una ciutat moderna, dinàmica i democràtica, reclamen que els responsables municipals sàpiguen escoltar els ciutadans i que es guanyin la seva complicitat, i que aquests facin possible, amb el seu sentit de compromís cívic, la millora permanent d'un espai urbà complex i d'un aspecte tan polièdric com és l'habitabilitat d'una gran ciutat.

## 7. Normativa

Com a conseqüència de la publicació de la Llei del dret a l'habitatge s'estan publicant darrerament moltes normatives que desenvolupen aspectes allí continguts. També la recent situació de crisi ha determinat diverses accions relacionades amb ajuts per al pagament de lloguers o hipoteques, amb la rehabilitació d'edificis i amb altres aspectes que tenen a veure amb el contingut dels temes de què tracta la Llei. Per tant, cal tenir en compte que la nova normativa s'ha anat introduint fins al moment de tancament de l'edició d'aquest estudi i només es fa referència a la normativa aprovada. No s'han inclòs els projectes de llei o les normatives no publicades en els diaris oficials.

### **Polítiques públiques d'habitatge**

Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona. Art. 64 i s., urbanisme i ordenació de territori. Art. 85, habitatge públic.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El títol I estableix les competències en matèria d'habitatge. El títol II fa referència a la planificació territorial. En general estableix les competències de les administracions en els diversos aspectes que regula.

Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, que regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació.

Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, Text refós de la Llei del sòl. Reordena diversos textos normatius dispersos i té una aplicació subsidiària a la legislació autonòmica en aquesta matèria.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Estableix els principis generals de l'actuació urbanística, la classificació del sòl, les competències de les administracions, el planejament urbanístic o dels instruments de les polítiques del sòl i de l'habitatge. Modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

Decret 195/2001, de 10 de juliol, i Decret 79/2007, de 27 de març, sobre adjudicació d'habitatges promoguts per la Generalitat de Catalunya i qualificats de promoció pública, en segones i posteriors adjudicacions.

Decret 68/2004, de 20 de gener, d'estructuració i reestructuració de diversos departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. S'estableixen les diverses competències de cada departament.

Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat i modificat (Ordre MAH/194/2008, de 28 d'abril). Estableix les diferents tipologies dels habitatges amb protecció oficial, així com els preus i les condicions generals de venda. Afectat pel Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació. Prorrogat pel Decret 288/2007, de 24 de desembre, i pel Decret 262/2008, de 23 de desembre.



Decret 34/2006, de 28 de febrer, de modificació del Decret 420/2000, de 27 de desembre, i d'aprovació dels Estatuts del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'urbanisme. Desenvolupa tot allò que preveu la Llei d'urbanisme.

Decret 288/2007, de 24 de desembre, pel qual es prorroga la vigència del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Ordre BEF/214/2006, de 24 d'abril, per la qual s'obre la convocatòria i s'aproven les bases per a la concessió d'ajuts personalitzats a l'allotjament per a l'any 2006. Estableix una línia d'ajuts a fons perdut per a persones que acreditin que no poden satisfer els rebuts impagats del lloguer o les quotes d'amortització d'un préstec hipotecari no amortitzat d'un habitatge de promoció privada.

Ordre MAH/215/2009, de 22 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions per a l'adquisició d'habitatges existents concertats.

Resolució MAH/1354/2005, de 26 d'abril, per la qual es convoquen subvencions per a propietaris d'habitatges desocupats que els posin en lloguer i se n'aproven les bases reguladores.

Resolució MAH/441/2009, de 20 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria d'ajuts personalitzats a l'allotjament per a l'any 2009.

Resolució MAH/1277/2009, de 28 d'abril, per la qual es modifica la dotació pressupostària de la Resolució MAH/441/2009, de 20 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria d'ajuts personalitzats a l'allotjament per a l'any 2009.

Resolució MAH/1452/2009, de 15 de maig, per la qual es convoquen les subvencions corresponents a l'any 2009 per ajudar a pagar el lloguer a arrendataris amb risc d'exclusió social per motius residencials, i se n'aproven les bases reguladores.

Ordre MAH/215/2009, de 22 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions per a l'adquisició d'habitatges existents concertats.

Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona i la creació del fitxer de dades. Aprovat per la Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona en la sessió del 17 de desembre de 2008.

Acord de Govern 67/2007, de 2 de maig, pel qual s'aprova la constitució del Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i els seus estatuts.

Decret d'Alcaldia de 21 de juliol de 2006. Estableix els criteris d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial a la ciutat de Barcelona.

## **Habitatge i salut**

Llei 7/2003, de 25 d'abril, de protecció de la salut. Ordena les activitats i els serveis de protecció de la salut en el marc de la Llei d'ordenació sanitària de Catalunya. Analitza els diversos conceptes i estableix que estan sotmeses a control i vigilància les condicions higièniques i sanitàries dels edificis i del lloc d'habitatge, així com les activitats que s'hi realitzen.

Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora dels barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial. Crea un fons de foment del programa de barris i àrees urbanes i estableix les actuacions urbanístiques i socials i determina els àmbits i les condicions per a l'atenció especial.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Entre altres aspectes relacionats amb l'urbanisme, estableix els drets i deures dels propietaris pel que fa a la conservació dels edificis i els habitatges.

Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat als edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat. (Quedarà derogat el 9 d'octubre de 2009, quan entri en vigor el Decret 55/2009, que també regula la cèdula d'habitabilitat). Estableix un marc d'exigències pel que fa a criteris de qualitat i habitabilitat.

Decret 369/2004, de 7 de setembre, que desenvolupa la Llei 2/2004. Desenvolupa el règim de gestió del fons previst en la Llei i estableix la forma com han de ser seleccionats els projectes dels ajuntaments per intervenir en barris o àrees urbanes d'atenció especial.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Desenvolupa les previsions establertes en la Llei. Modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'esta-

bleix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. (Entrarà en vigor als sis mesos des de la data de publicació en el DOGC, el 9 d'abril de 2009). Adapta les condicions d'habitabilitat a tot allò que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

Ordre de 8 d'octubre de 1984. Exigeix la inclusió del número de la cèdula en els contractes de compravenda o lloguer.

### **Manteniment i conservació de les finques. Ajuts a la rehabilitació**

Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Els articles 22 i 23 regulen les obres de millora de l'arrendador i les de l'arrendatari.

Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article 30 i següents regulen la conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial.

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. Atribueix les competències dels ens locals, entre les quals hi ha l'execució de la disciplina urbanística (art. 66).

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'article 189 i concordants regulen els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i les ordres d'execució.

Decret 369/2004, de 7 de setembre, que desenvolupa la Llei 2/2004, en els aspectes relacionats amb la rehabilitació d'edificis.

Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. Modificat pel Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. Modificat pel Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria d'habitatge. Modificat pel Decret 235/2008, de 2 de desembre, de tercera modificació del Decret 455/2004, de 14 de desembre.

Decret 274/2006, de 20 de juny, pel qual s'estableixen ajuts a la rehabilitació de grups d'habitatges de promoció pública de la ciutat de Barcelona.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. També en els aspectes que fan referència a la rehabilitació. Modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Regula entre altres aspectes els que fan referència al manteniment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

Resolució PTO/2403/2004, de 9 de setembre, de convocatòria per a l'atorgament dels ajuts de la Llei 2/2004 i del Reglament que la desenvolupa.

Ordenances metropolitanes d'edificació, aprovades el 15 de juny de 1978. Són d'aplicació en tota la zona metropolitana i regulen les condicions d'habitabilitat d'habitatges i altres edificacions, normes de seguretat i de serveis.

Ordenança metropolitana de rehabilitació, aprovada el 18 d'abril de 1985. Representa una adaptació de la normativa del Pla general metropolità a les especificitats dels processos de rehabilitació.

Ordenança dels usos del paisatge urbà de la ciutat de Barcelona, aprovada el 26 de març de 1999. Regula els usos o les activitats públiques i privades que incideixin en el paisatge urbà de la ciutat i aspectes relatius a la conservació i manteniment dels paraments exteriors dels edificis.

### **Assetjament immobiliari**

Constitució Espanyola de 27 de desembre de 1978. L'article 47 regula el dret a un habitatge digne i adequat i preveu que els poders públics han de promoure les condicions per tal de fer efectiu aquest dret.

Llei orgànica 10/1995, de 23 de novembre, Codi penal. L'article 172 regula el delictes de coaccions. L'article 620 regula les faltes de coaccions.

Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. L'article 26 regula el dret de les persones a un habitatge digne.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article 45.c) descriu les conductes considerades d'assetjament immobiliari i el considera objecte específic de l'acció protectora de les administracions. Els articles 46 a 48 regulen alguns aspectes relacionats amb l'assetjament.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **Okupació de finques**

Constitució Espanyola, de 27 de desembre de 1978. L'article 33 reconeix el dret a la propietat privada i la funció social d'aquest dret i l'article 24 el dret a la tutela efectiva dels jutges i tribunals.

Llei orgànica 10/1995, de 23 de novembre, Codi penal. L'article 245 regula la usurpació mentre que els articles 202 i 203 regulen la violació de domicili.

Reial decret de 24 de juliol de 1889, Codi civil. L'article 348 i altres concordants regulen el dret de propietat.

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local pel que fa a les competències de l'ajuntament en els aspectes comentats.

Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. L'article 8.5. regula la possibilitat de demanar autorització d'entrada en domicili, quan sigui necessària per dur a terme l'execució forçosa d'actes de l'Administració pública.

Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil. L'article 250 estableix quines demandes es poden tramitar pel procediment del judici verbal i l'article 437 i següents en regulen el procediment.

Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. L'article 544-1 i següents regulen la protecció del dret de propietat i les accions de què disposa el propietari.

Decret 336/1998, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. L'article 3 i següents regulen el que es considera un bé de domini públic, el 7 la inembargabilitat d'aquests béns i el 147 la possibilitat de recuperació pels ens locals.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### **Recursos turístics d'allotjament**

Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya. Els articles 38, 39 i 42 defineixen els establiments d'allotjament turístic i, més concretament, els apartaments.

Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. L'article 553-25 regula els acords que pot adoptar la junta de propietaris, entre els quals hi ha el de modificació del títol de constitució i dels estatuts.

Decret 163/1998, de 8 de juliol, d'apartaments turístics. Modificat l'article 2, que regula els apartaments turístics.

Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica. Modifica el Decret 163/1998, de 8 de juliol, i fa una nova definició dels establiments públics d'apartaments turístics i en facilita el tràmit per al registre.

Ordenança municipal d'activitat d'intervenció integral de l'Administració ambiental de Barcelona, de 30 de març de 2001, i afectada per diverses modificacions posteriors.



## **Control, inspecció i procediments**

Llei 39/1992, del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Regula les relacions entre administracions i les dels ciutadans amb les administracions, i n'estableix els procediments.

Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona. Els articles 26 a 29 regulen la potestat normativa municipal.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article 108 i següents regulen els aspectes d'inspecció que corresponen a les administracions.

Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, Llei municipal i de règim local de Catalunya. Els articles 8, 9 i 66 regulen les potestats i competències dels ens locals.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Regula en el capítol III les qüestions relatives a la disciplina, les infraccions urbanístiques i les sancions.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'urbanisme. Desenvolupa en l'article 264 i següents i en l'article 274 aspectes de protecció de la disciplina urbanística.

Decrets d'Alcaldia de 20 de juliol de 2000, de modificació de les pautes organitzatives dels districtes, i de 17 de juliol de 2008, de regulació de l'estructura organitzativa de la Direcció de Serveis de Llicències i Inspecció.

# Bibliografia

*Anuari estadístic 2007*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Accessible a <<http://www.bcn.cat/>>.

*El llibre blanc de l'habitatge a Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2007.

*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* (ECVHP). Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

García Algar, Ó. [et al.]. "Concentrations and determinants of NO<sub>2</sub> in homes of Ashford, UK and Barcelona and Menorca, Spain". *Indoor Air*, agost 2004, vol. 14, núm. 4, p. 298-304 (7).

*Indoor Air Facts N° 4: Sick Building Syndrome*. Estats Units d'Amèrica: Environmental Protection Agency, 1991. Accessible a <<http://www.epa.gov/>>.

*Infrahabitatge, sobreocupació i assetjament immobiliari*. Barcelona: Consorci de l'Habitatge de Barcelona, 2008.

*La salut a Barcelona 2006*. Barcelona: Agència de Salut Pública de Barcelona, 2007.

Rodríguez-Sanz, M.; Morales, E.; Pasarín, M. I.; Borrell, C. *Enquesta de salut a Barcelona 2006. Resultats principals*. Barcelona: Agència de Salut Pública de Barcelona, 2008.

Villalbí, J. R. [et al.]. "El ejercicio de la autoridad sanitaria: los principios, lo reglamentado y la incertidumbre". *Gaceta Sanitaria*, 21(2), p. 172-175.