

**SÍNDICA
DE GREUGES
DE BARCELONA**



Organització
de les Nacions Unides
per a l'Educació,
la Ciència i la Cultura



Càtedra UNESCO
pel Dret a l'Habitatge,
Universitat Rovira i Virgili



UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI
Càtedra d'Habitatge

El lloguer d'habitacions a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals

Novembre 2020
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
www.sindicabarcelona.cat

SUMARI

1. Introducció.....	3
2. Objectiu de l'estudi.....	4
3. El dret a l'habitatge des d'una perspectiva nacional i internacional.....	5
4. Definició d'habitatge digne.....	6
5. L'habitatge compartit a Barcelona.....	8
6. La dignitat en l'habitatge compartit.....	10
7. Recomanacions.....	13

1. INTRODUCCIÓ

La crisi de l'habitatge que pateix Barcelona des de fa uns anys té una dimensió tal que una part molt important de la ciutadania veu vetat l'accés a l'habitatge a la ciutat. En la majoria de casos, l'única solució és conviure amb altres famílies o persones en un mateix habitatge, viure en els denominats infrahabitatges, o ocupar irregularment un habitatge privat o públic.

Davant la manca de resposta efectiva per part de les diferents administracions per garantir el dret a l'habitatge, aquests col·lectius vulnerables es veuen abocats a compartir forçosament habitatge, generant-se situacions on sovint ni adults ni infants tenen les condicions adequades pel lliure i ple desenvolupament de la vida diària.

L'article 47 de la Constitució espanyola determina que tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. El mateix article determina que els poders públics han de promoure les condicions necessàries i han d'establir les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret. Així mateix, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, estableix les polítiques de protecció pública de l'habitatge. D'altra banda, la Carta Europea de Salvaguarda dels Drets Humans a la Ciutat, signada per l'Ajuntament de Barcelona, estableix que tots els ciutadans tenen dret a un habitatge digne, segur i salubre, i que els col·lectius i ciutadans i ciutadanes més vulnerables tenen dret a gaudir de mesures específiques de protecció (Articles XII i XVI).

La Síndica de Greuges de Barcelona, que té per missió defensar els drets fonamentals i les llibertats públiques, especialment les que es recullen a la Carta Europea de Salvaguarda dels Drets Humans a la Ciutat de Barcelona, té la facultat discrecional de promoure investigacions d'ofici amb l'objectiu de supervisar les activitats de l'Administració municipal. D'acord amb aquestes funcions, **a finals del 2019 la Sindicatura de Greuges de Barcelona s'interessà per conèixer la realitat de l'habitatge compartit a la ciutat i la seva adequació als estàndards internacionals. Amb aquest objectiu va encarregar-se un estudi a la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili.**

Tot i que les dades són anteriors a la crisi sanitària produïda per la Covid-19 i que a hores d'ara es pot produir un augment teòric d'oferta d'habitatges de lloguer per la baixa demanda de pisos turístics, **res no impedeix que Barcelona continuï sent, segons diferents fonts, la capital més cara per compartir habitatge d'Espanya.**

La situació excepcional que es viu a causa de la pandèmia de la Covid-19, implica, a curt termini, una rebaixada en la demanda dels habitatges turístics, fet que teòricament pot fer augmentar l'oferta d'habitatges de lloguer. **Però la conseqüència més evident d'aquesta crisi sanitària és una greu crisi econòmica amb un fort impacte en les despeses ordinàries de la ciutadania, com el pagament de les rendes.** Per tant, l'anàlisi i conclusions de l'estudi mostren una realitat estructural de la ciutat a tenir en compte, tot i desconèixer quins seran els efectes a mitjà i llarg termini de la pandèmia en les rendes personals i el mercat immobiliari de Barcelona.

2. OBJECTIU DE L'ESTUDI

L'objectiu de l'estudi és **conèixer i analitzar el fenomen de l'habitatge compartit forçós a Barcelona.**

A partir del concepte jurídic d'habitatge i del que, segons estàndards internacionals, s'entén com habitatge digne, s'analitza si en les situacions d'habitatge compartit forçós es garanteix efectivament el dret a l'habitatge digne o pel contrari es tracta de situacions de **“sensellarisme ocult”**, concepte que refereix a les **persones amb un sostre, però sense una llar**, segons la Taula “ETHOS” (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) de la Federació Europea d'Organitzacions Nacionals que treballen amb persones sensesostre (FEANTSA). Engloba **situacions com el lloguer d'habitacions i el mercat negre de lloguer; allotjaments provisionals amb la família o amics; contenidors marítims; hostals; nínxols; els anomenats pisos pastera (sobreocupats i llits calents), o els centres d'acolliment i similars.**

S'executa un recull de dades existents a Barcelona amb la finalitat d'identificar les diverses realitats del fenomen de l'habitatge compartit, voluntari i forçós, fent especialment èmfasi en les diferents modalitats de **“sensellarisme ocult”** existents a la ciutat. S'analitzen, des de la perspectiva del concepte del dret a l'habitatge digne, les diferents modalitats.

Finalment, el treball apunta algunes solucions apriorístiques amb l'objectiu de millorar la situació provisional en què es troben les persones en situació d'habitatge compartit forçós, es plantegen algunes regles per a millorar la convivència, i s'apunten possibles solucions estructurals que permetin, a mitjà i llarg termini, disminuir la problemàtica.

3. EL DRET A L'HABITATGE DES D'UNA PERSPECTIVA NACIONAL I INTERNACIONAL

La Declaració Universal dels Drets Humans de 1948 va ser el primer conveni internacional en afirmar que **l'habitatge forma part del dret a un nivell de vida adequat** (art. 25). No obstant això, per conèixer el contingut concret d'aquest dret cal citar referències a textos jurídics internacionals. Concretament, l'Organització de les Nacions Unides (ONU) mitjançant el Comitè de les Nacions Unides sobre Drets Econòmics, Socials i Culturals (Comitè DESC) ha definit què implica el dret a un habitatge adequat. Segons l'ONU, els estats membre han de reconèixer, promoure, protegir i garantir el dret de tota persona a un nivell de vida adequat inclòs l'habitatge, **però aquesta afirmació no implica una obligació pels estats de construir habitatges per a tota la població**.

La Unió Europea (UE) no té competència en matèria d'habitatge. Per tant, no trobem una referència concreta al dret a l'habitatge ni en els tractats constitutius ni en la legislació promulgada per les institucions europees. Tanmateix, la UE sí que s'ha adherit al Conveni Europeu de Drets Humans i compta amb algunes normes que es refereixen directament o indirectament al dret a l'habitatge i als compromisos dels Estats membre en aquesta matèria.

En l'àmbit espanyol, **el dret a l'habitatge es recull a l'article 47 de la Constitució** on s'estableix que "*Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics*".

Atesa la ubicació d'aquest precepte en el Capítol 3 del Títol 1r denominat "Dels principis rectors de la política social i econòmica", implica que **el dret a l'habitatge no és un dret fonamental i, per tant, no és directament exigible davant els tribunals, sinó que es concep com a principi programàtic que informa la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics**. A la pràctica, seguint allò que estableix l'art. 53.3 CE sobre els principis socials, el dret a l'habitatge pot ser invocat davant els tribunals ordinaris en el marc de les **disposicions legals que el desenvolupin en l'àmbit nacional i autonòmic**. En aquest sentit, a Catalunya va promulgar-se la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que entre altres aspectes defineix què s'entén per habitatge.

En definitiva, el dret a l'habitatge és un principi programàtic de naturalesa social. Segons els experts, el **dret a un habitatge digne i adequat** inclou diversos elements com el **dret d'accés** a l'habitatge (dirigit als que no disposen de recursos suficients); el **dret a la conservació** de l'habitatge per part d'aquells que no tenen mitjans suficients per accedir de nou al mercat per ells mateixos (que s'ha de tenir en consideració, per exemple, en el cas de desnonaments per impagament de deutes); i el **dret al mercat de l'habitatge**, és a dir, aquest mercat hauria de funcionar, ja que això constitueix una condició prèvia necessària per a protegir el dret d'accés a l'habitatge.

4. DEFINICIÓ D'HABITATGE DIGNE

Tenint en compte que la Constitució no defineix què és un habitatge, sinó que únicament reconeix el dret de totes les persones a accedir a un habitatge digne i adequat, sorgeix la qüestió sobre **què hem d'entendre per habitatge i quins són els indicadors que permeten definir que aquest és digne i adequat.**

Jurídicament, segons ha afirmat en diverses sentències el Tribunal Constitucional (TC), l'habitatge és **"l'espai on l'individu viu sense estar subjecte necessàriament als usos i convencions socials hi exerceix la seva llibertat més íntima"**, de manera que és aquell espai on la persona pot desenvolupar-se lliurement i tenir la seva **intimitat i privacitat** (art. 18 CE).

A Catalunya, la Llei 18/2007 defineix a l'art. 3.a) l'habitatge com: *"tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació"*.

Per tant, segons la normativa catalana calen els següents requisits:

- a) **Ser una edificació fixa, és a dir, un immoble.** En conseqüència, **els infrahabitatges** (barraques, caravanes, coves i, fins i tot, absència total de sostre) també poden figurar com a domicilis vàlids en el padró, **fet que no els qualifica en cap cas d'habitatges pròpiament dits.**
- b) **Complir els requisits d'habitabilitat.**
- c) **Satisfer les necessitats personals ordinàries d'habitació.** És a dir, ha de servir de residència per les persones. Les persones han de poder residir-hi i poder crear una llar.

A la classificació de la taula ETHOS quan es parla de **"sensellarisme"** s'inclouen **aquelles persones que no tenen un sostre o refugi** (refugis, allotjaments temporals, centres penitenciaris, hospitals...), **i també aquelles que malgrat tenir refugi, no el senten com la seva "llar"**. Per tant, les persones que viuen en caravanes, habitatges mòbils, barraques, "pisos rusc" o en un habitatge que no compleix els paràmetres d'habitabilitat, s'inclouen en la situació **d'exclusió residencial** doncs aquests espais es consideren **"habitatges inadequats"**.

En atenció a tot l'exposat, la **definició d'habitatge**, seria: "aquella **edificació fixa** que compleix els requisits **d'habitabilitat** i **adequació**, on els éssers humans poden **viure de forma habitual, desenvolupar-se plenament en llibertat** i **intimitat**, formar una **família** i, en definitiva, poden crear una **llar**".

Segons l'ONU els criteris que ens ajuden a determinar que un **habitatge és digne** són els següents:

- a) **Seguretat jurídica de la tinença:** hi ha diferents tinences per poder disposar d'un habitatge (arrendament, propietat, tinences intermèdies...), però sigui quina sigui, **totes les persones han de beneficiar-se de la protecció legal contra els desnonaments i altres amenaces que afectin la pèrdua de l'habitatge.**
- b) **Despeses suportables o assequibilitat:** les despeses relacionades amb l'habitatge no han d'impedir poder satisfer la resta de les necessitats bàsiques o drets humans com el menjar, el vestit, l'educació, etc.
- c) **Habitabilitat:** l'habitatge no és adequat si no comprèn seguretat física, espai suficient, protecció contra el fred, la pluja, la humitat i altres elements externs.
- d) **Disponibilitat dels serveis, materials i infraestructures:** els habitants han de tenir accés a aigua potable, llum elèctrica o gas, gestió de residus, etc.
- e) **Accessibilitat:** l'habitatge ha de tenir en compte les necessitats específiques dels grups desfavorits o marginats.
- f) **Lloc o ubicació:** fa referència a la ubicació del mateix habitatge que ha de permetre la facilitat d'accés a l'atenció sanitària o d'educació, per exemple, i també evitar la proximitat amb els focus de contaminació.
- g) **Adequació cultural:** l'habitatge ha de respectar i tenir en compte l'expressió de la identitat cultural.

Si tenim en compte tots aquests criteris, podem concloure que el concepte **d'habitatge digne va molt més enllà de tenir “quatre parts i un sostre”, ja que és el dret de tota dona, home, jove i infant a adquirir i conservar un habitatge i una comunitat protegida i segura per viure en pau i dignitat.** Millon Kothari (primer relator especial d'habitatge de l'ONU)

5. L'HABITATGE COMPARTIT A BARCELONA

Si l'habitatge de què disposen les persones ho és de manera temporal i insegura, fet que no permet programar a mitjà i llarg termini les necessitats personals i familiars, o les persones es veuen obligades a realitzar un esforç econòmic desproporcionat, podem dir que **no està garantit el dret a l'habitatge digne**.

La transcendència de no poder disposar d'un habitatge digne i a un preu raonable, té uns efectes psico-socials més profunds, ja que impedeix la realització d'altres aspectes de la vida, com són la independència personal, la formació personal, l'accés al treball, l'accés a l'oci i a la cultura, i a formar una família amb els membres que es desitgi. Els experts i professionals constaten que les **dificultats per accedir a un habitatge estable augmenten el risc de pobresa i exclusió social**, creant així un cercle que és difícil de trencar.

Tot això s'emmarca en un procés mundial imparable de **creixement urbà** i en un context d'**alt atur i de sous baixos**, de **no existir suficient habitatge assequible** i d'una **manca de política de cohesió territorial** a mitjà i llarg termini. Barcelona es posiciona com una ciutat que **atreu població nacional i internacional**, que està **condicionada geogràficament** i que té un **indubtable atractiu turístic**. Aquests factors han condicionat un increment de **l'habitatge inassequible**, de **l'esforç familiar** i de **l'habitatge compartit forçós** a la ciutat.

L'estudi constata una **absència d'estadístiques oficials sobre la realitat dels habitatges compartits**, en qualsevol de les seves manifestacions: el lloguer d'habitacions, els sotsarrendaments d'habitacions (amb o sense el consentiment del propietari) i el dret real d'habitació. La Generalitat de Catalunya ofereix estadístiques basades en les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers d'habitatges sencers constituïts i renda mitjana mensual a Barcelona, però no recull els contractes de lloguer d'habitatges compartits.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona aporta anualment dades actualitzades dels lloguers d'habitatges (complets, no compartits) obtingudes de diverses fonts, però és conscient de la necessitat d'incorporar dades sobre els nous formats d'oferta emergents, com el lloguer d'habitacions. També l'Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2019 ofereix informació sobre els contractes de lloguer, la superfície mitjana i el preu dels habitatges per districtes, així com de l'accessibilitat familiar a l'habitatge, però no proporciona informació específica sobre el lloguer d'habitacions.

Aquesta dificultat en conèixer dades té especial èmfasi quan parlem de l'habitatge compartit "forçós" i del "**sensellarisme ocult**" segons la taula **ETHOS**, perquè és una situació pròpia de persones mal allotjades o que resideixen en "habitatges inadequats" (viure en estructures temporals o no convencionals, en habitatges inapropiats segons la legislació o en habitatge massificat) o "insegurs" (sense pagar lloguer, sota amenaça de desnonament, sota amenaça de violència).

Però el que és una realitat constatable, més enllà de les dades, és que les ja conegudes dificultats per accedir a un habitatge en propietat i l'encariment els darrers anys del lloguer d'un pis sencer a Barcelona ha empès a moltes persones i famílies a compartir pis, o a llogar una habitació com

espai per viure, de manera que **l'habitatge compartit ha deixat de ser una modalitat dirigida bàsicament a estudiants i joves.**

Així també ho corroboren les queixes que ha plantejat la ciutadania a aquesta institució en relació amb aquesta matèria, en la majoria dels casos vinculades amb la **fragilitat del dret a l'habitatge**. Es tracta de persones i famílies que amb els seus ingressos no tenen accés al mercat privat. Tot i estar inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial de Barcelona des de fa anys, no tenen cap esperança d'obtenir una solució a curt o mitjà termini, ni en el mercat privat ni en els recursos públics, donada la insuficient resposta de l'oferta pública d'habitatges.

El perfil de les persones que s'adrecen a la Sindicatura de Greuges de Barcelona explicant que viuen en habitacions, coincideix amb el que tots els estudis reconeixen com a grups socials que enfronten dificultats estructurals específiques a l'hora de garantir el dret a l'habitatge (famílies monoparentals, persones immigrants i persones joves, entre altres). **A aquests grups s'afegeixen persones soles, normalment majors de 50 anys, que cobren una pensió o prestació i que per diversos motius no s'incorporaran de nou al mercat laboral. Fa molts anys que viuen en habitacions de manera més o menys estable, però en la major part dels casos amb canvis continus per problemes de convivència. Per tant, davant la manca de seguretat i perspectiva de tranquil·litat és difícil considerar que aquests espais són una "llar".**

6. LA DIGNITAT EN L'HABITATGE COMPARTIT

Per tal d'analitzar les circumstàncies de l'habitatge compartit forçós a Barcelona i les problemàtiques que se'n deriven, ens centrem en tres dels ítems bàsics per parlar d'habitatge digne establerts per l'ONU: l'assequibilitat econòmica, les condicions d'habitabilitat, la seguretat jurídica de la tinença.

6.1 L'assequibilitat

A Barcelona, el preu/m² del lloguer ha augmentat en els últims anys, fet que també ha provocat que creixi l'esforç teòric mitjà d'accés al lloguer en % sobre la renda familiar disponible a Barcelona. Cal afegir la manca d'habitatges buits a la ciutat: les darreres dades del 2018 mostren aproximadament 10.052 d'un total de 811.521 habitatges. Els portals immobiliaris emfatitzen que Barcelona és el municipi espanyol on és més car llogar un habitatge des de l'any 2015.

Segons Nacions Unides, l'habitatge no és assequible si el seu cost posa en perill o dificulta gaudir d'altres drets humans pels seus ocupants.

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge conclouïa que una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI el 2018 (25.756,5 euros anuals) havia de destinar el 41,2 % d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà (sense comptar les despeses dels subministraments). Les llars amb un SMI de 3,5 el 2018 (36.059,1 euros anuals) havien de destinar quasi un 30%. Com a mitjana, les llars que viuen de lloguer són les que han de destinar un percentatge més elevat dels seus ingressos, en concret un 43,5 %.

Si atenem a fonts no oficials, a la ciutat de Barcelona, on el lloguer de tot un habitatge ha augmentat un 3% interanual, el lloguer d'habitacions s'ha encarit un 2,9% l'any 2019. En aquest sentit, **s'ha afirmat que Barcelona segueix sent la ciutat amb les habitacions més cares del país**. Si aquesta és la realitat que es plasma en relació amb el lloguer, caldrà pensar que les dades econòmiques i l'impacte que suposa el lloguer habitacional en les economies més precàries és molt més gran.

Estretament lligat a l'assequibilitat per part dels llogaters, cal analitzar per què, en termes econòmics, **el lloguer d'habitacions és més rendible que el lloguer tradicional d'habitatges** pels arrendadors.

6.2 L'habitabilitat

En relació amb les condicions d'habitabilitat, s'ha comentat que l'infrahabitatge o el sensellarisme ocult engloba situacions d'habitatge inadequades, com viure en estructures temporals o no convencionals (caravanes, assentaments en naus o solars abandonats), viure en un habitatge no apropiat segons legislació (com per exemple locals o altres espais que no disposen de cèdula d'habitabilitat), o viure en un habitatge massificat.

En aquest punt, cal tenir en compte que la Llei catalana d'habitatge 18/2007 entén que una situació

anòmala de l'habitatge és la **sobreocupació** (art. 41.1.b), que es troba en aquells habitatges en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en relació amb els serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat (art. 3.1.e Llei 18/2007). Les administracions públiques haurien de tenir cura de complir aquest requisit, a més dels altres que es puguin requerir per via administrativa, per exemple la cèdula d'habitabilitat exigida pel Decret 141/2012.

Conseqüentment, com més inassequible és l'habitatge, més possibilitats que aquest sigui sobreocupat per a poder assumir els costos entre diverses famílies o persones sense relació de parentiu. A aquesta manca d'assequibilitat de l'habitatge per llogar s'hi afegeix el mal estat d'aquest. D'acord amb Eurostat, el 16 % de la població total del nostre país resideix en habitatges amb diversos problemes d'habitabilitat, com goteres, humitat, o portes i finestres en mal estat, entre altres.

6.3 La seguretat jurídica

D'una banda, trobem que el lloguer d'habitacions no sempre està formalitzat. Especialment quan es tracta d'economia submergida i les **persones estan en situació d'alta vulnerabilitat** per altres circumstàncies personals. Per tant, les persones desconeixen el règim de drets, obligacions i garanties que se'n deriven, amb les problemàtiques que això implica a la pràctica, com per exemple: si els poden incrementar el preu que tenen acordat, en quines condicions els "poden fer fora", què poden exigir al propietari sobre les condicions d'habitabilitat, quin és el procés de manteniment o reparació de desperfectes, l'ús dels espais compartits o els límits de la convivència...

Però d'altra banda, **ens interessa ressaltar que es tracta d'una situació no definida legalment i tampoc està clar quin és el règim jurídic que la normativa actual ofereix per al contracte de lloguer d'habitacions.**

En aquest sentit, el debat jurídic està a determinar si és d'aplicació la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) o el Codi Civil. En aquest sentit, és rellevant la interpretació de l'art. 2 LAU, el qual estableix que "*Es considera arrendament d'habitatge l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.*"

Això ens planteja la qüestió de si **el lloguer d'una habitació es pot entendre com un espai o "edificació habitable" i, per tant, al contracte d'arrendament d'habitacions hi resulta d'aplicació LAU.** Aquesta qüestió jurídica, però que té important repercussió a la pràctica, ha estat resolta pels tribunals menors, però les postures no sempre són coincidents:

- 1) La *primera posició* interpreta com a dubtós l'article 2 de la LAU, perquè no concreta si el contracte ha de recaure sobre la totalitat o no de l'habitatge. Defensa que sí que és aplicable la LAU, i en particular les disposicions **aplicables al contracte d'arrendament destinat a habitatge** (arts. 6 a 28) al lloguer d'habitacions.
- 2) Una *segona postura* és la que defensa que es tracta d'un contracte que se sotmet a la LAU,

però a les disposicions que regulen específicament **l'arrendament per a ús diferent d'habitatge** (arts. 29 a 35).

3) Finalment, la *tercera línia jurisprudencial* entén que per a l'aplicació de la LAU l'edificació ha de servir per a satisfer les necessitats de residència de la persona, on aquesta desenvolupa la intimitat de la seva existència, constituint el seu domicili o la seu de la seva vida domèstica. Aquest tercer requisit no es compliria en el lloguer d'habitacions, que no oferiria els serveis mínims i essencials per la part arrendatària (per exemple, la cuina o el menjador), ja que només es té accés a ells gràcies a la concessió d'un dret d'ús sobre les dependències comunes (però no per les facultats que el dret li atorgaria des d'un primer moment).

Tant la Càtedra d'habitatge de la FURV, així com altres experts, consideren que la tercera postura jurisprudencial és la més adequada des d'un punt de vista jurídic, **ja que el concepte d'“edificació habitable” no es pot predicar de l'arrendament d'una habitació, que individualment no pot satisfer totes les necessitats d'habitatge de la persona.** En conseqüència, resultaria d'aplicació al contracte de lloguer d'habitacions la regulació prevista al CC, **relativa al contracte d'arrendament de coses.**

En qualsevol cas, si ens atenim a les directrius de l'ONU, **és clar que l'habitatge no és adequat si els seus ocupants no compten amb certa mesura de seguretat de la tinença** que els garanteixi protecció jurídica contra el desnonament forçós, la fustigació i altres amenaces, sent necessari que el **contracte de lloguer, sigui quina sigui la forma jurídica que adopti, doni estabilitat suficient a l'arrendatari.**

7. RECOMANACIONS

En relació amb les dificultats d'accés a un habitatge a la ciutat de Barcelona

Com ja s'ha dit, el dret a l'habitatge, malgrat ser un dret social i constitucional, no és un dret garantit jurídicament i individualment a tothom. **Perquè ho fos caldria que els poders públics poguessin ser titulars d'una bossa patrimonial equivalent a la necessitat real i ponderada objectivament, fet que permetria assignar el recurs adient a cada persona necessitada, com si es tractés de prestacions sanitàries o places escolars.**

La Sindicatura de Greuges recull anualment les recomanacions més destacades en matèria d'habitatge a la ciutat, sempre encaminades a potenciar les polítiques públiques d'habitatge que compleixin amb els **objectius marcats a la Llei de dret a l'habitatge**, entre els quals s'estableix l'objectiu de solidaritat urbana per garantir el dret a un habitatge digne i adequat. **Disposar del 15 % d'habitatges de primera residència a Barcelona destinats a polítiques socials abans de l'any 2027 sembla una fita inassolible.**

Per l'adopció de mesures destinades a polítiques socials d'habitatge, que moltes d'aquestes superen les competències municipals, és **imprescindible planificar i prioritzar-les pressupostàriament** a Barcelona a través del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (ens format per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona). Pel que fa a la Llei del dret a l'habitatge, és evident, 10 anys després de promulgada, que no ha aportat la solució a la dificultat de la ciutadania barcelonina per accedir a un habitatge digne, que és el problema més seriós al qual malauradament ha de fer front l'Ajuntament de Barcelona, tot i no ser el màxim responsable públic d'aquesta política social, ja que la Generalitat n'és titular.

El Pla de l'habitatge de Barcelona aprovat per al període 2016-2025, i que recull les polítiques d'habitatge previst per 10 anys el focalitza en 4 eixos estratègics (prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial, garantir el bon ús de l'habitatge, ampliar el parc assequible i mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual). Recull 59 actuacions encaminades a reforçar la mediació i els ajuts per facilitar l'accés i el manteniment dels habitatges, evitar la substitució d'habitatges i protegir les persones residents, incrementar el parc públic d'habitatge, mobilitzar el parc privat cap a l'habitatge assequible, desenvolupar una política activa de rehabilitació que potenciï els entorns més vulnerables, contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals i preparar la ciutat per a l'envelliment de la població. **Però gairebé a la meitat de la seva aprovació es desconeix el seu grau d'aplicació, així com una avaluació dels resultats que ha donat. Ara com ara, malauradament no s'aprecia una repercussió directa en el problema d'accés i assequibilitat del lloguer.**

En relació amb la realitat de l'habitatge compartit

Respecte de l'habitatge compartit, és necessari una diagnosi que permeti identificar totes les situacions d'exclusió residencial existents a Barcelona, sobretot fent especial èmfasi en el

sensellarisme ocult (pensions, pisos rusc...), amb l'objectiu de poder dissenyar polítiques que permetin dignificar la qualitat dels recursos, i de les persones que en són usuàries, així com eradicar aquelles males praxis.

En el lloguer d'habitacions, igual que es fa amb el lloguer d'habitatges, és necessari fomentar mecanismes d'informació sobre els drets i les obligacions de les persones que les lloguen. L'assessorament que poden rebre millorarà la seva feble posició i la convivència entre les parts.

En relació amb la convivència

En aquest sentit, una opció d'interès que recull l'estudi és fomentar que la part arrendadora faciliti una "Guia de convivència" a respectar per les persones arrendatàries, tot vinculant la seva desobediència al manteniment del contracte d'arrendament.

En relació a la seguretat jurídica

Cal potenciar la formalització de **contractes entre persones propietàries i les diverses arrendatàries d'habitacions on s'especifiqui clarament l'habitació objecte d'arrendament, la renda individual que s'ha de satisfer**, o la durada. També caldrà pactar expressament si les despeses derivades de l'ús de les dependències comunes s'inclouen en el preu del lloguer o es reparteixen de forma proporcional entre les diferents arrendatàries, així com **l'elaboració i potenciació de les guies de convivència** que permetin establir unes pautes de convivència entre les llogateres, sigui la propietat de naturalesa pública o privada.

Es recomana **la reforma del règim actual de la Llei d'Arrendaments Urbans amb regulació específica del lloguer d'habitacions** a la LAU, **garantint uns mínims de protecció** (de la durada, de la renda, de drets) als llogaters, de manera que aquest tipus de contracte no s'utilitzi per certes persones arrendadores com una manera d'evitació de l'aplicació de la LAU.