

INSTRUMENTS DE POLÍTICA LOCAL D'HABITATGE

El reallotjament enfront la pèrdua de l'habitatge.
Estat de la qüestió de les execucions per
impagament de la hipoteca i del lloguer

Barcelona, 16 d'octubre de 2017

José Antonio
López Ordóñez –
Advocat SIDH



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

REFERÈNCIES NORMATIVES INTERNACIONALS

Article 25 de la Declaració universal dels drets humans (DUDH) del 1948:

- Tota persona té dret a un nivell de vida que asseguri la seva salut, el seu benestar i els de la seva família, especialment quant a alimentació, a vestit, a habitatge, a atenció mèdica i als necessaris serveis socials; tota persona té dret a la seguretat en cas de desocupació, malaltia, invalidesa, viduïtat, vellesa o en d'altres casos de pèrdua dels mitjans de subsistència a causa de circumstàncies independents de la seva voluntat.

Article 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals (PIDESC):

- Els Estats part en aquest Pacte reconeixen el dret de tothom a un nivell de vida adequat per a ell i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge. I una millora contínua de condicions d'existència. Els Estats part hauran d'adoptar mesures adequades que assegurin l'efectivitat d'aquest dret, reconeixent a aquest efecte la importància essencial de la cooperació internacional basada en el lliure consentiment.

- **Conveni europeu per a la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals (CEDH) no inclou de manera explícita el dret a l'habitatge ni, en general, altres drets socials**
- **Art 34.3 CDFUE.**
- Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales.

NACIONAL DE RELLEVÀNCIA CONSTITUCIONAL

ART. 47 CONSTITUCIÓ ESPANYOLA:

- Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'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.

- **Article 33 CE**

1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència.
2. La funció social d'aquests drets en delimitarà el contingut, d'acord amb les lleis.
3. Ningú podrà ser privat dels seus béns ni dels seus drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o d'interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin.

A CATALUNYA

ESTATUT 2006

- **ARTICLE 26. DRETS EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE**
- Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.

- **LLEI 18/2007 DE DRET A L'HABITATGE**

Article 2

Les finalitats d'aquesta llei són:

- a) Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.

LA REALITAT: LES DADES

- Entre el 2008 i el 2016 s'han iniciat 695.121 processos d'execució hipotecària.
- Entre 2012 i juny de 2014 s'han dut a terme un total de 97.577 execucions hipotecàries d'habitatges principals a Espanya.
- Habitatges socials: hi ha més de 250.000 habitatges amb algun tipus de protecció pública (de promoció pública i privada) sense comptar les que gestionen els ajuntaments i les empreses públics privades.
- Habitatges buits: El 30% dels habitatges buits d'Europa es troben a Espanya, que compta amb un total de 3,44 milions segons l'últim cens de 2011. La Sareb (Societat de Gestió d'Arxius Procedents de la Reestructuració Bancària també coneguda com "banc dolent"), té en la seva propietat 80.000 habitatges.
- Despesa pública d'habitatge: Entre l'any 2009 i el 2015, la despesa pública d'habitatge s'ha reduït en els pressupostos generals de l'Estat en més d'un 50%. Segons Eurostat, els ajuts a l'habitatge van baixar de 40,95 € per persona el 2008 a 27,79 € el 2012. La mitjana a la Unió Europea va ser de 134,65 € el 2012.

*Dades informe Amnistia Internacional sobre habitatge publicat el juny de 2015

A CATALUNYA

- La Generalitat té al voltant de 14.000 habitatges socials a tot Catalunya, juntament amb altres 6.000 gestionades per l'Ajuntament de Barcelona i 2.000 més per organitzacions del sector terciari. Diversos municipis més tenen també habitatges socials propis. Aquestes quantitats són clarament insuficients per respondre a les necessitats dels més de 100.000 sol·licitants que hi ha actualment a tot el territori català (72.000 en el registre de la Generalitat i 28.000 a la de Barcelona). Així ho van reconèixer representants de l'Ajuntament de Barcelona a Amnistia Internacional: "Sabem que el nostre parc d'habitatge està molt per sota de la demanda de la societat"
- A Sabadell es parla que existeixen uns 8.000 habitatges buits (sobre 70.000 aproximadament).

- La despesa pública general d'Espanya en "habitatge i serveis comunitaris" va ser del 0,50% del PIB en 2014 (últims dades comparatius disponibles), inferior al de la majoria dels països de l'OCDE, entre ells Estats Units (0,54%), Portugal (0,60%), Eslovàquia (0,61%) i França (1,44%).
- El pressupost públic espanyol per a l'accés a la vivenda i foment de l'edificació en 2016 amb prou feines ha superat els 587 milions d'euros, el que representa menys del 36,5% dels 1.606 milions de 2009.
- Espanya és, de tots els estats de l'OCDE, el que té la pitjor relació entre el preu de l'Habitatge i els ingressos. Això significa que en cap altre país de l'OCDE els ingressos s'han quedat tan retardats respecte als preus de l'habitatge com a Espanya.
- Espanya és també el país de la UE on més ha augmentat el gasto particular en habitatge, passant de representar el 17,4% del total gastat dels habitatges en 2005 al 23,0% l'any 2015.
- La crisi del dret a la vivenda continua. L'any 2016 es van registrar 34.193 desahucios d'habitatges en lloguer a Espanya (més de 26.397 desalojos hipotecaris), 6.710 a la província de Barcelona i 4.760 en la Comunitat de Madrid. Amb al voltant del 26% de la població, aquestes dues províncies es concentren el 34% de tots els desallotjament d'habitatges en lloguer del país.

Catalunya va gastar 571.300.000 d'euros en habitatge públic en 2.011, però el pressupost català d'habitatge per al 2013 va ser de 152.270.000, gairebé quatre vegades menys. Tant el govern català com el central han reduït la seva contribució a la despesa en habitatge a Catalunya

- El nombre d'habitatges buits va augmentar en un 10,8% en un decenni i, de les cases construïdes durant el període d'auge de la construcció, el 18,5% continuaven buides. Més de 263.000 cases a la Comunitat de Madrid (el 9,1% de tots els habitatges de la regió) i més de 448.000 a Catalunya (11,6%) seguien desocupades. Malgrat l'impacte directe de la crisi econòmica en l'habitatge, les úniques dades oficials disponibles es remunten a 2011

L'ONU, en concret el seu Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals, ha decretat que Espanya va violar els drets humans en el cas d'un desnonament executat contra una família amb dos fills menors de tres i un any respectivament.

L'Organització de Nacions Unides ha instat Espanya a prendre les mesures necessàries perquè aquesta família tingui un accés digne a l'habitatge, a indemnitzar-la per la violació dels seus drets humans i a implementar un pla integral que garanteixi l'accés a l'habitatge a les famílies amb pocs recursos.

CATALUNYA: ELS PROTOCOLS DE 2013 NO ASSEGUREN UN ALLOTJAMENT ALTERNATIU

D'acord amb dos protocols signats el 2013 per les autoritats judicials, l'Ajuntament de Barcelona, el govern de Catalunya i altres ajuntaments, els jutjats han d'informar els serveis socials quan rebin una demanda de desnonament que afecti, entre d'altres, a persones menors d'edat, d'avançada edat, amb discapacitat o amb problemes de salut mental.

En virtut d'aquests protocols s'hauria de proporcionar als serveis socials la informació necessària i el temps suficient per buscar allotjament alternatiu a les persones en risc d'exclusió social. No obstant això, Amnistia Internacional ha sabut que els serveis socials no sempre reben la notificació del tribunal amb antelació suficient per poder donar una resposta efectiva.

Els serveis socials poden intervenir en cas de desnonament o desallotjament amb independència del protocol si reben la informació per altres canals, com l'advocat/a d'ofici, un grup de solidaritat o els propis treballadors/es socials, però només van intervenir en aplicació del protocol en 564 dels 3.024 desnonaments d'habitatges executats a Barcelona el 2016.

LA POLÍTICA REAL D'HABITATGE A CATALUNYA

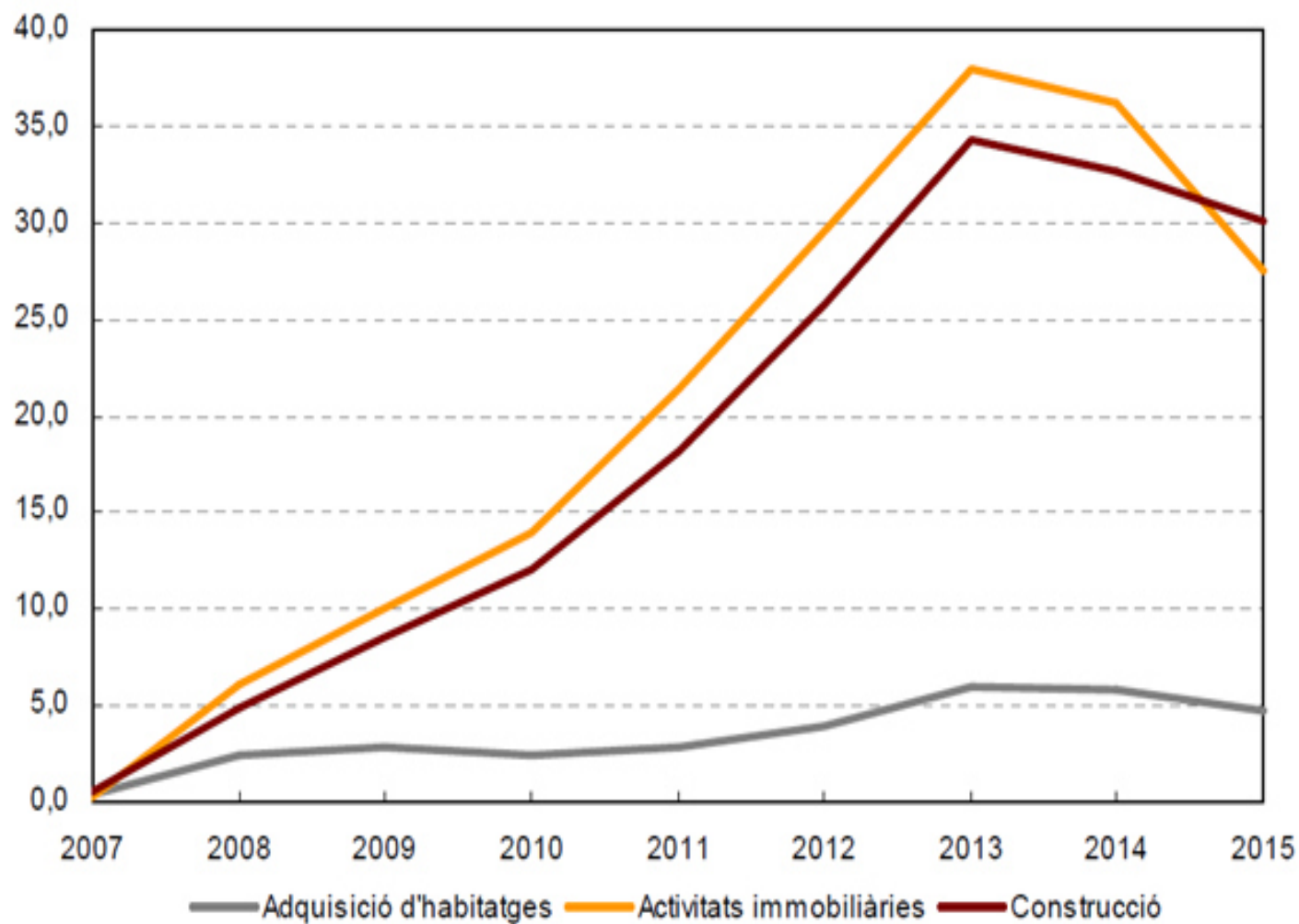
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En els seus paràgrafs 6 i 7, l'article 42 establia que mantenir una casa buida de manera injustificada durant més de dos anys constituïa un trencament de la funció social de la propietat privada i, en conseqüència, establia la possibilitat del lloguer obligatori en forma d'expropiació temporal de l'usdefruit, política que ja s'aplicava en altres països europeus, com els Països Baixos, Suècia, Dinamarca, França o el Regne Unit. Que ha passat?

REALITAT DELS PROCESSOS JUDICIALS DE DESNONAMENT

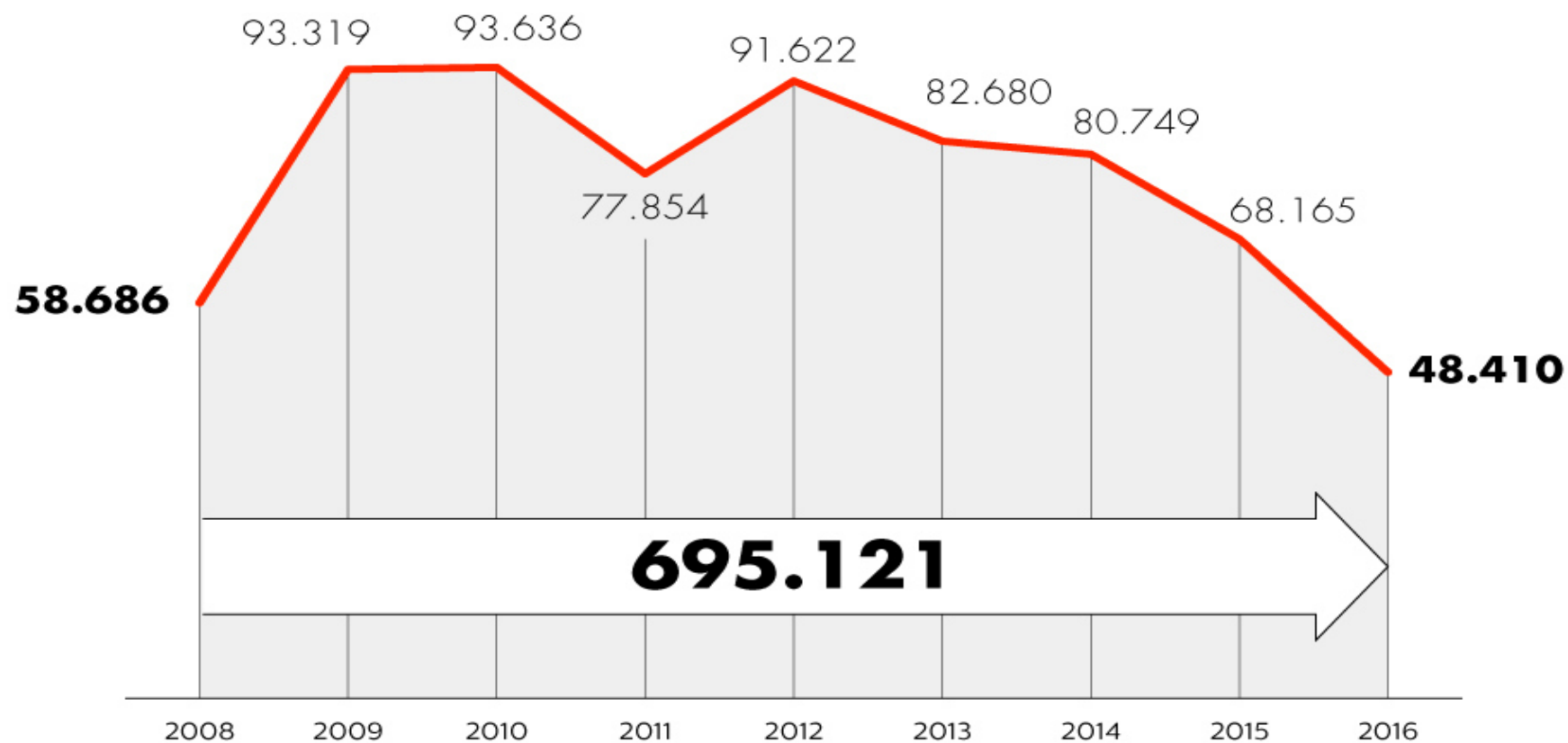
- TIPUS DE PROCEDIMENTS:
 - DESNONAMENT PER LLOGUER O PRECARI
 - EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA AMB PÈRDUA DE PROPIETAT
 - PROCEDIMENT PENAL PER OCUPACIÓ

Gràfic 2.4

Evolució de la taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya 2007-2015

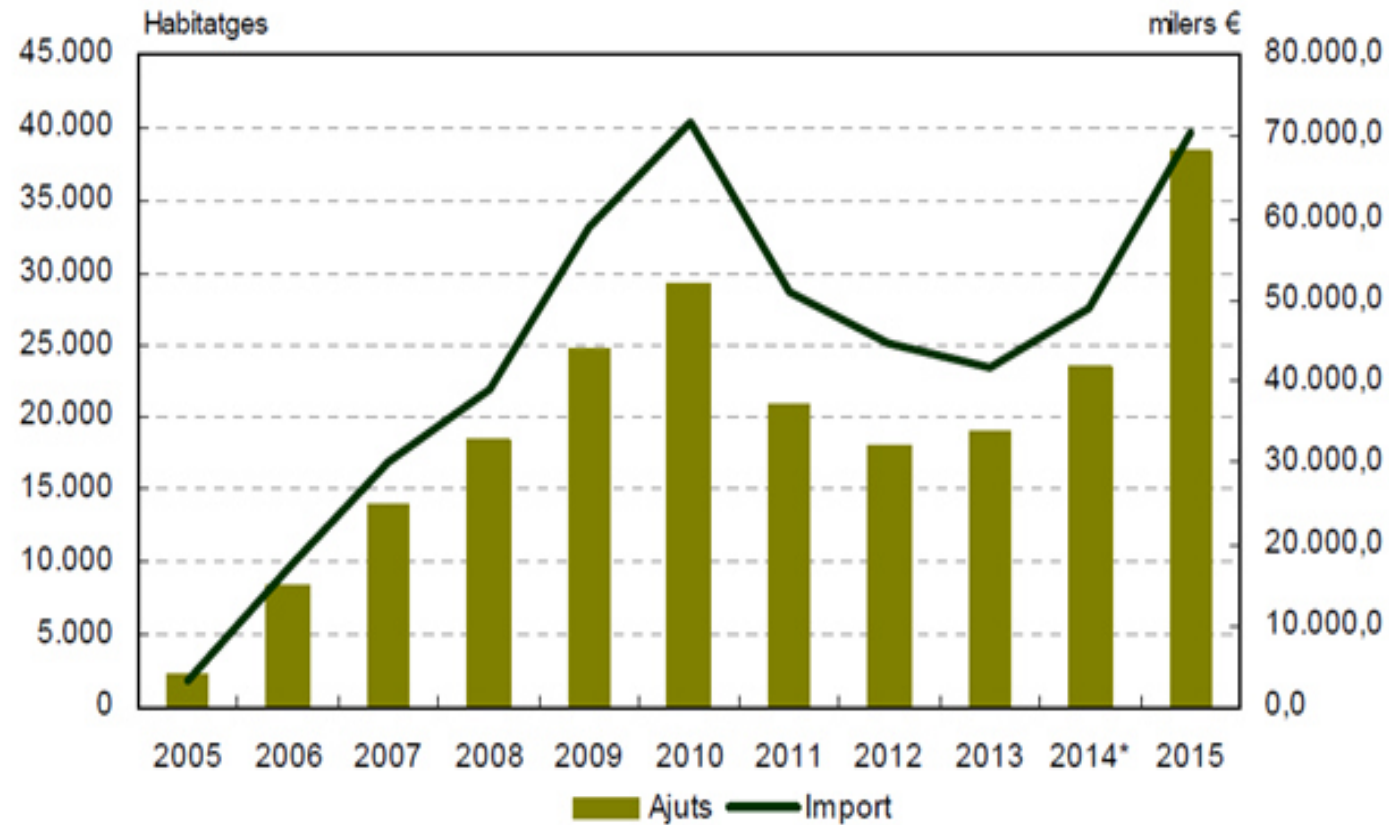


Ejecuciones hipotecarias en España



Fuente: Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Gràfic 4.1.1
Evolució dels ajuts per pagar el lloguer. 2005-2015

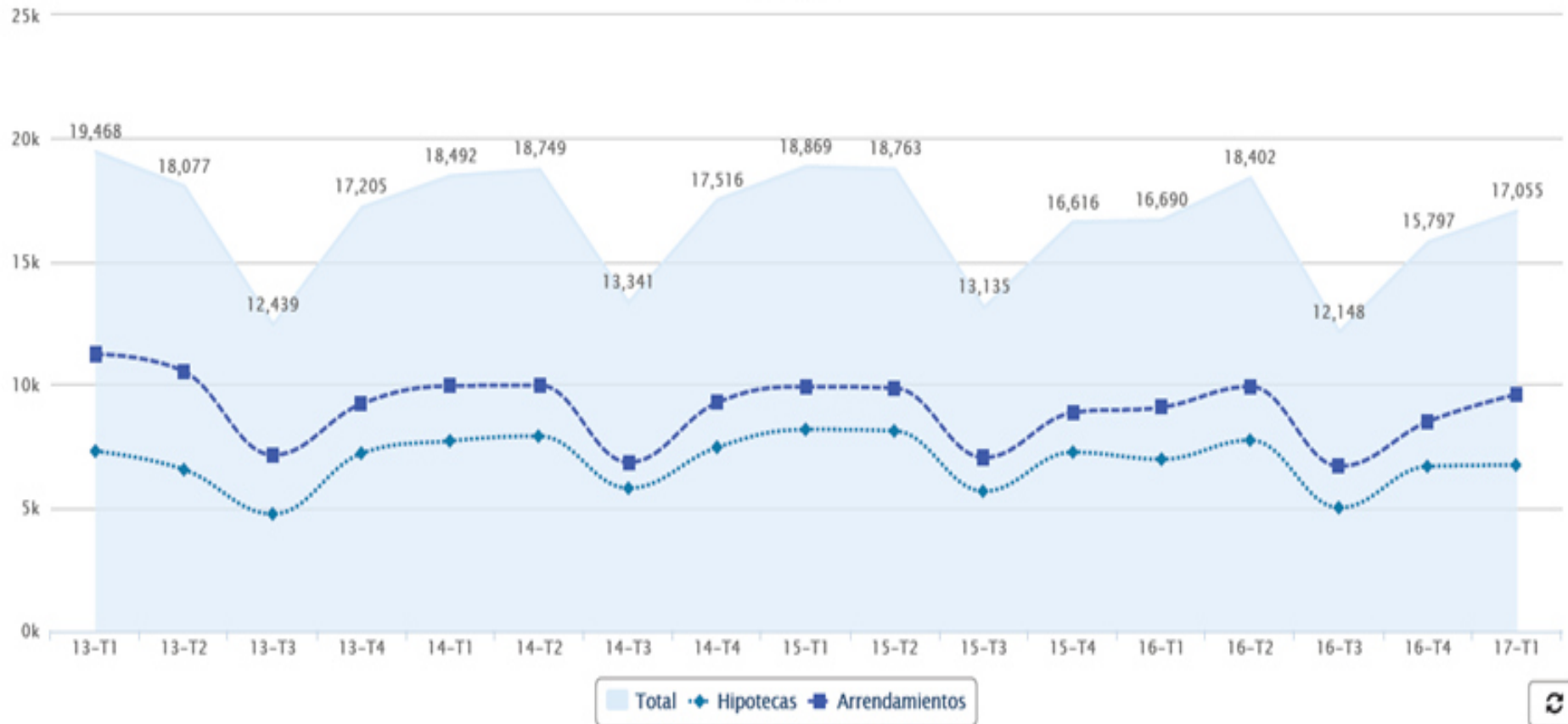


* Inclou els ajuts de la convocatòria ordinària de les prestacions del lloguer i els ajuts especials pels aturats de llarga durada.
 Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Los desahucios aumentan por los alquileres impagados

Lanzamientos judiciales (Desalojos) (<http://www.porcentual.es>)

Datos: CGPJ.



CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENTS JUDICIALS DE DESNONAMENT

- SÓN PROCEDIMENTS SUMARIS
- POSSIBILITATS LIMITADES DE DEFENSA
- ÉS BUSCA QUE EL DEMANDANT RECUPERI RÀPIDAMENT LA POSSESSIÓ DE L'HABITATGE I SI ÉS EL CAS RECUPERI ELS DINERS RECLAMATS

Tota ingerència en el dret a la vida privada i familiar ha de ser, en tot cas, raonable en les circumstàncies particulars del cas, 95 i el Tribunal Europeu de Drets Humans ha establert que tota persona en risc de perdre la seva llar ha de poder sol·licitar que un tribunal independent avaluï la proporcionalitat de la mesura.

No obstant això, la Llei d'Enjudiciament Civil no obliga el tribunal a examinar la proporcionalitat i raonabilitat del desnonament tenint en compte el grau de vulnerabilitat del llogater/a i la desigualtat material i processal entre l'arrendador/a que presenta la demanda i el llogater/a demandat/da.

ESTRIS DE DEFENSA ACTUALS PER EVITAR UN DESNONAMENT MÉS ENLLÀ DE LES AL·LEGACIONS LEGALS CONCRETES FETES AL PROCEDIMENT CORRESPONENT.

- MORATORIA LLEI 1/2013 FAMÍLIES EN SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIAL (MAIG 2020)
- CODI BONES PRÀCTIQUES BANCÀRIES (RD 6/2012)
- (ILP) LLEI 24/2015 SOBRE POBRESA ENERGÈTICA I HABITATGE (NOMÉS A CATALUNYA) + 4/2016

La Llei 4/2016, Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió social, que obliga els grans forquilles d'habitatge a cedir les seves propietats buides per a fins de lloguer, fins i tot a través de l'expropiació temporal.

Catalunya va aprovar així mateix la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buïts, per gravar fiscalment aquests habitatges, també recorreguda pel govern espanyol davant el Tribunal Constitucional, que va aixecar la suspensió al setembre de 2016, encara que la causa continua pendent de resolució.

(ILP) LLEI 24/2015 SOBRE POBRESA ENERGÈTICA I HABITATGE (SUSPESA EN LA MAJORIA PEL TC)

- Catalunya és una de les comunitats autònomes de l'Estat espanyol més afectada per la crisi econòmica.
- Situació actual d'emergència habitacional.
- Catalunya és una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments.
- Les execucions hipotecàries i els desnonaments comporten, en molts casos, no només la pèrdua de l'habitatge habitual, sinó també l'adquisició d'un deute exorbitant amb les entitats financeres.
- Un 67% dels 16.008 dels desnonaments que es van produir el 2013 a Catalunya van estar relacionats amb l'impagament del lloguer.
- Des del 2008 l'electricitat ha pujat un 60% i l'aigua una mitjana del 66%.
- L'empitjorament d'aquesta situació d'emergència social i l'escassetat dels ajuts que reben les persones afectades contrasten amb els ingents beneficis obtinguts per entitats financeres i empreses de subministraments

Mesures per evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge

- Abans de realitzar-se el desnonament cal oferir als afectats un proposta de lloguer social.
- El demandant ha de ser:
- Persona jurídica gran tenidor d'habitatges
- Persona jurídica que hagi adquirit habitatges provinents d'execucions hipotecaries, compensacions de deute etc.
- Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, si els afectats la rebutgen el demandant pot iniciar procediment judicial.
- L'oferta obligatòria de lloguer social s'ha de comunicar a l'Ajuntament on es troba situat l'habitatge en termini de 3 dies.
- Les persones en situació de risc d'exclusió residencial que no puguin pagar el lloguer de l'habitatge tenen dret a rebre ajuts.
- Les administracions públiques han de garantir el realotjament adequat de les persones en situació de risc d'exclusió residencial que es trobin en procés de ser desnonades del seu habitatge.
- Les persones que s'acullin al lloguer social han d'inscriure's al Registre de sol·licitants d'habitatge.

Mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer

- L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatge en cas d'habitatges buïts
- L'Administració local pot imposar multes de fins 90.000€ als qui incompleixin la Llei 24/2015.

Malgrat el compromís i la professionalitat de molts treballadors socials, les restriccions pressupostàries i la manca de recursos causen perjudicis directes en la vida de les persones.

Segons un estudi realitzat per la Generalitat el 2016, treballadors socials municipals van admetre que el 30% dels casos relacionats amb assumptes d'habitatge els remetien a Càritas, i el 39,5% a altres organitzacions del tercer sector o plataformes socials com la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH).

CAP INTERPRETACIÓ CORRECTA I RAONABLE DE LES LLEIS POT PERMETRE SITUACIONS ABERRANTS

