



FALSES TENSIONS JURÍDIQUES ENTRE EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A L'HABITATGE.

LA PROBLEMÀTICA DE L'OCUPACIÓ; UN REPTE D'ESTAT

Autor:

POL FRADERA CAMPS

Tutora:

CAROLINA FERNANDEZ

Facultat de Dret

Curs 2023-2024

Convocatòria maig de 2024

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	4
1.1. OBJECTIUS DEL TREBALL, HIPÒTESIS DE PARTIDA I METODOLOGIA	5
2. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PROBLEMA	7
3. MARC TEÒRIC	9
3.1. EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A UN HABITATGE Digne.....	9
3.1.1. DRET A L'HABITATGE PROBLEMA D'ESTAT	12
3.2. OkUPACIÓ/OcUPACIÓ.....	16
4. FALSES TENSIONS JURÍDIQUES ENTRE EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A L'HABITATGE.....	19
5. SOLUCIONS A LA PROBLEMÀTICA	22
5.1. SOLUCIONS VIGENTS	23
5.2. POSSIBLES SOLUCIONS FUTURES A LA PROBLEMÀTICA ACTUAL	29
6. ANÀLISIS JURISPRUDENCIAL.....	32
7. CONCLUSIONS	36
8. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES	38
9. ANNEXES.....	42

1. INTRODUCCIÓ

El present treball té com a objectiu examinar una temàtica d'especial actualitat, com és la problemàtica de l'habitatge a Catalunya, des de dos punts de vista. Per un costat, des de l'òptica del dret a la propietat privada, i per l'altre, des del punt de vista de "l'ocupació", argumentat en l'exercici de dret a l'habitatge digne (recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola (CE d'ara endavant)), entès com aquell habitatge on es pot viure amb seguretat, pau i dignitat. Aquesta temàtica genera especial polèmica, i és objecte de grans controvèrsies i debats tant polítics com socials.

No hauria de fer falta remarcar la preocupació que genera en la societat el tema objecte d'estudi. La freqüència com ambdós drets, presents en el treball, es manifesten en la vida quotidiana del país, agafa una rellevància destacable en el dia a dia, que evidencia la necessitat d'abordar aquesta qüestió de manera efectiva i decidida. Els mitjans de comunicació, així com les xarxes socials, posen de manifest la recurrència de la problemàtica, fet que genera una inquietud entre la població i les autoritats competents. És imperatiu actuar de manera contundent per combatre la controvèrsia i preservar la integritat de les nostres institucions, així com els valors fonamentals.

Des d'un punt de vista jurídic, cal destacar la importància de tres drets consagrats a la CE. Copsem, en primer lloc, el dret a la propietat privada (article 33 CE), en segon lloc, el dret a un habitatge digne, reconegut com un principi rector, que es troba sotmès a una protecció diferenciada per part de l'ordenament jurídic, i, en darrer lloc, el dret a la intimitat (article 18.1 CE). Tanmateix, la salvaguarda d'aquests drets esmentats no es limita a la CE, ja que, en el nostre marc jurídic observem dues normatives essencials, per un costat la Llei 5/2018, referent al reforç a la protecció de la propietat privada, d'altra banda, el Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, sobre mesures urgents per afrontar situacions d'importància crítica en termes de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transport. Les disposicions esmentades són d'indubtable rellevància, especialment per la seva repercussió social i pel context de vulnerabilitat que va sorgir per la pandèmia de l'any 2020 del coronavirus. El Reial decret llei mencionat va ocasionar la suspensió del procediment d'execució hipotecària i dels desnonaments.

El repte entre ambdues perspectives és el dia a dia dels jutjats del país. Aquesta qüestió deriva de la problemàtica existent amb l'habitatge. Tant és així, que sis de cada deu famílies tenen problemes relacionats amb l'habitatge. Catalunya és líder, pel que fa als desnonaments derivats

de l'impagament del lloguer, amb un total de 993 llançaments l'any, suposant això un 23,8% del total dels desnonaments¹.

Al llarg del treball s'analitzarà i s'estudiarà la problemàtica existent entre el dret de la propietat privada i el dret a l'habitatge, així com les seves causes. S'identificaran els principals factors que influeixen en aquesta dinàmica actual, i s'exploraran possibles vies de reconciliació o solució del conflicte. Es pretén, amb aquest estudi, comprendre la situació actual des dels diferents punts de vista i avaluar l'exploració de possibles solucions a la problemàtica.

L'estudi se centrarà en el marc jurídic que regeixen les situacions d'ocupació a Catalunya, en la legislació vigent, la jurisprudència rellevant i l'opinió de personalitats enteses i destacades en la matèria. Es pretén donar una visió completa i contextualitzada de la realitat catalana, allunyada dels discursos polaritzats que contribueixen a la fragmentació social i a l'augment de la tensió política.

Posarem sobre la taula la dicotomia sobre allò que és legítim i el que no ho és, en els casos que es justifica el dret a l'habitatge digne, com a argument per ocupar una propietat aliena.

1.1. OBJECTIUS DEL TREBALL, HIPÒTESIS DE PARTIDA I METODOLOGIA

Els objectius que es persegueixen en aquest treball de final de grau són diversos. El principal és comprendre i analitzar el perquè de la problemàtica a través de la legislació vigent relacionada amb el dret a la propietat privada i l'ocupació d'habitatges a Catalunya en el context legal contemporani.

Hem fixat com a un dels objectius principals investigar i comprendre els conflictes que es presenten entre el dret a la propietat privada i el dret a un habitatge digne en situacions d'ocupació.

També és un objectiu el fet d'identificar i analitzar casos pràctics i jurisprudència rellevant. Analitzant casos reals s'evidencien com a protagonistes el dret a la propietat privada i l'ocupació d'habitatges.

Intentarem proposar possibles vies de solució a la problemàtica que afecta tant al dret a la propietat privada, com al dret a un habitatge digne en el context específic de Catalunya, donant veu a personalitats del país,² com són l'alcalde de Girona el Sr. Lluç Salellas i el president del

¹ V. Pérez "Catalunya lidera el rànquing estatal en desnonaments." <https://www.elpuntavui.cat/societat/article/5-societat/2363664-catalunya-lidera-el-ranquing-estatal-en-desnonaments.html>.

² Entrevistes a l'annex primer i segon.

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida (d'ara endavant CAFBL). Examinarem els precedents legals i les decisions judicials rellevants que han tractat casos relacionats amb l'ocupació d'habitatges.

Ens plantegem una doble hipòtesis. En primer lloc, malgrat la percepció general de confrontació entre el dret a la propietat privada i a l'habitatge digne, la realitat reflecteix una interdependència entre ambdós drets. En segon lloc, pel que fa a les solucions, aquestes existeixen, però no es desenvolupen per la manca d'iniciativa de la classe política, en donar prioritat a resultats a curt termini.

En aquest Treball Final de Grau el que es proposa és intentar abordar i estudiar un terreny pantanós i espinós per tal de comprendre la problemàtica que centra el protagonisme dels debats parlamentaris i de l'opinió pública, aportant solucions allunyades de colors polítics i d'interessos electoralistes.

Pel que fa a la metodologia que s'utilitzarà en aquest treball, al ser de caràcter jurídic, es basarà en l'estudi de la Constitució espanyola, així com en l'estudi de la doctrina i de la jurisprudència, en ser aquest sobre una temàtica present, viva i de constant modificació. Serà clau seguir els mitjans de comunicació per anar copsant com van avançant els esdeveniments, i com es van modificant les legislacions al llarg del treball. Serà doncs un treball viu i en constant canvi.

2. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PROBLEMA

En la primera dècada dels anys 2000, el nostre país experimentava una crisi sense precedents caracteritzada per una ràpida crescuda del sector de construcció i un augment significatiu dels preus dels habitatges, auge impulsat en part per una disponibilitat fàcil de crèdit.

Arran de la crisi del 2007 es desestabilitzava el sistema financer que facilitava, fins al moment, la compra de béns immobles a la població amb escassos recursos, facilitant l'accés a crèdits hipotecaris i a l'endeutament. A conseqüència d'aquesta facilitat amb què les entitats financeres concedien préstecs hipotecaris, bona part de la societat espanyola, i en concret la catalana, incrementen per sobre de les seves possibilitats, en molts casos, el nivell d'endeutament.³

El problema de les hipoteques "subprime"⁴ dels mercats financers dels EUA que van derivar en les "hipoteques escombraries" d'Europa, juntament amb la bombolla immobiliària, provoca una crisi financera internacional, coneguda com la Gran Recessió del 2008.

El 2008 esclatava la bombolla immobiliària, el que portava el país a una crisi financera i econòmica. La sobreoferta d'habitatges, combinada amb l'augment de la desocupació laboral, i la reducció de l'accés al crèdit, va provocar una caiguda dràstica en els preus de l'habitatge i un augment en els casos d'impagament d'hipoteques.

A Catalunya, una de les regions més afectades per la crisi immobiliària, els desnonaments es van convertir en una preocupació creixent. Milers de famílies es van trobar incapaces de fer front als pagaments hipotecaris i foren desallotjades de casa seva.

Aquest context de crisi econòmica i financera, juntament amb una legislació hipotecària que ha afavorit els prestadors, va agreujar que molta població es quedés sense llar.

Les persones desallotjades, davant la necessitat d'obtenir un lloc on viure, va provocar que la demanda de lloguer creixés exponencialment, i davant d'una oferta limitada dels pisos en el mercat del lloguer, els preus experimentaren un augment molt considerable.

La bombolla immobiliària i la posterior crisi financera és producte de diversos factors, entre ells el crèdit hipotecari concedit i gestionat per les entitats financeres espanyoles va augmentar de manera espectacular en el període compres d'habitatge entre 1996 i 2007. La legislació en

³ Sotomayor Morales, E. M. (2023). Emociones colectivas, indignación y movimientos sociales: el desahucio a raíz de la gran recesión del siglo XXI, 3-5.

⁴ Es tracta hipoteques que tenen un alt nivell de risc perquè es concedeixen a persones que en condicions normals no optarien a una, o bé per no tenir feina o ingressos manera estable. Aquestes hipoteques es concedeixen amb un tipus d'interès superior al del mercat, atès el risc d'impagament que impliquen.

matèria de sòl urbanitzable que va liberalitzar i flexibilitzar l'accés a aquest, així com la favorable situació financera de baix interès hipotecari i fàcil concessió creditícia⁵. L'endeutament de les famílies va anar incrementant des de finals dels noranta, afavorit per les facilitats creditícies, baixos interessos i ampliació de terminis que ha ofert el sistema financer espanyol. La situació actual té una relació directa amb un conjunt de situacions mal executades que ens han portat a la problemàtica residencial actual⁶.

Davant una situació insostenible per fer front al preu dels lloguers i de les hipoteques, moltes famílies optaren per resistir en els seus habitatges malgrat no poder fer front al pagament.

Després d'aquesta introducció és rellevant destacar que cal diferenciar entre el moviment *okupa* i les ocupacions per necessitat.

En primer lloc, considerem necessari argumentar que el *moviment okupa* és un moviment de caràcter social que es caracteritza per recuperar espais buits i abandonats amb l'objectiu de convertir-los en habitatges o en centres socials autogestionats. És una forma de protesta contra l'especulació immobiliària, la manca d'habitatges assequibles i les polítiques d'habitatge.

Per altra banda, existeixen les ocupacions per falta de recursos, que es troben lluny de les idees polítiques i dels moviments socials, i ho són perquè no tenen alternativa. En aquest aspecte cal tenir present el contingut de l'article 20.5 del Codi Penal, que recull causes d'exempció de la responsabilitat criminal, fet que s'estudiarà més endavant.

⁵ Fernández, G. R. (2011). Para comprender el urbanismo español:(de una vez por todas).

⁶ Etxarri, A. E., Hoekstra, J., Dol, K., & Fuentes, G. C. (2012). De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 597-613.

3. MARC TEÒRIC

3.1. EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A UN HABITATGE DIGNE

El dret a l'habitatge es troba consagrat a la Constitució espanyola a l'article 47, aquest, estableix que "tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat."

La Constitució articula que els poders públics i les lleis han de ser suficients per poder exercir aquest dret.

També ho trobem a l'article 26 de l'Estatut de Catalunya, aquest exposa que "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".

Els articles mencionats proposen les directrius per assegurar que tots els habitants tinguin accés a un habitatge que compleixi els requisits mínims que tota llar hauria de respectar.

El Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (article 11.1). Els estats part en aquest Pacte reconeixen el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a si i la seva família, fins i tot alimentació, vestit i habitatge adequats, i una millora contínua de les condicions d'existència. Els estats part han de prendre mesures apropiades per assegurar l'efectivitat d'aquest dret, reconeixent a aquest efecte la importància essencial de la cooperació internacional fonamentada en el lliure consentiment.

A Espanya el dret a l'habitatge no es troba limitat a la possessió d'un habitatge. Implica tant l'accés a un habitatge digne, com la protecció davant els desnonaments forçosos o situacions de manca d'habitatge. El dret a la propietat privada, està recollit a l'article 33 de la CE, que destaca la importància de respectar la propietat com a pilar de l'economia de mercat i de la societat democràtica. Aquest dret salvaguarda la capacitat de posseir, utilitzar i disposar.

En l'apartat primer de l'article 33 de la CE s'estableix el reconeixement del dret a la propietat privada i es delimita en aquest mateix apartat el concepte d'herència, que és conseqüència directa del primer dret. En el segon apartat, s'exposa que la funció social actua com a límit al dret a la propietat. En el tercer apartat de l'article mencionat que en cas de privació o limitació dels béns i els drets, haurà de complir una sèrie de requisits introduint el que es coneix com a expropiació forçosa, sempre amb una causa justificada d'utilitat pública o interès social.

Quan la Constitució esmenta la funció social del dret a la propietat, està indicant que la propietat ha de protegir altres valors que es troben a la mateixa Constitució. La llibertat, considerada com

el valor suprem de la Carta Magna i ratificada a l'article primer, és un dels valors més importants i estretament relacionats amb la possessió en aquest context. Díez Picazo afirma que la propietat privada sempre ha ocupat un lloc privilegiat en el constitucionalisme, ja que un dels seus fonaments és la idea que la llibertat no pot existir sense. Per tant, si la Constitució cerca garantir la llibertat, és imperatiu garantir els mecanismes de protecció del dret⁷.

És rellevant fer una menció a la ubicació d'aquests drets dins la constitució. L'article 33 està ubicat dins de la Secció 2a, Títol I. La Carta Magna situa l'article 47 de la CE dins del Capítol III Títol I de la CE, sota l'epígraf de "*principis rectors de la política social i econòmica*". Per tant, el dret a l'habitatge actua com una regla als poders públics que estan obligats a concretar i executar les polítiques necessàries per fer-lo efectiu. Mentre que el dret a la propietat privada és un dret dels ciutadans.

La mateixa constitució a l'article 53.3 CE exigeix el reconeixement i la protecció de tals drets per part de la pràctica judicial i dels poders públics. No obstant això, per la seva ubicació i després de l'estudi de l'article mencionat, copsem com el dret a l'habitatge es presenta en la doctrina com un dret amb escassetat jurídica, i de poca protecció jurisdiccional, com que no estar ubicat dins del "nucli central" dels drets fonamentals de la constitució. Podem, doncs, argumentar que el dret no està emparat amb les màximes garanties jurisdiccionals. Per exemple, en termes legislatius i jurídics, els articles 33 i 47 CE, no són considerats drets fonamentals, i no es poden beneficiar de la protecció jurídica existent més gran. L'accés per via directa mitjançant un recurs d'empara davant el Tribunal Constitucional, ni el desenvolupament legislatiu es realitzarà per la llei orgànica, recollit a l'article 81 CE.

No obstant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, en la sentència Hauer⁸, identifica que la propietat privada és un dret fonamental incorporat en els principis generals del dret comunitari i que constitueix un element clau de l'organització i objectiu de la UE. A Espanya no es troba consolidat com a dret fonamental com sí que succeeix a la Unió Europea. En el territori Espanyol existeix una elevada divisió doctrinal a l'hora d'interpretar la naturalesa del dret, obrint-se un ampli debat entre aquells que defensen que ens trobem davant d'un dret fonamental i aquells que el veuen com un dret constitucional, però en cap cas com un dret fonamental⁹.

Els detractors del dret fonamental basen la seva negativa amb la ubicació del dret a la constitució, com ja s'ha exposat anteriorment. L'article 33 CE està situat a la secció segona

⁷ Díez Picazo, L.M., Sistema de derechos fundamentales, Thomson Civitas, Madrid 2003, p.448.

⁸ Sentencia del Tribunal de Justicia de 13 de diciembre de 1979, 44/79.

⁹ S'estableixen en la sentència les condicions que s'han de tenir en compte a l'hora de realitzar una intervenció sobre els drets fonamentals. En primer lloc, justificació de la intervenció pels objectius d'interès general perseguits per la Comunitat. En segon, la proporcionalitat de la intervenció en relació per fi perseguit, i, en darrer lloc, garantia de l'essència del dret protegit.

quedant fora de la secció primera, on apareixen els drets fonamentals i les llibertats públiques, regulat sota el títol "dret i deures dels ciutadans". Així ho consideren diversos autors com Jordi Ribot¹⁰ o Jesús Leguina, entenent que és un argument suficient per tractar-lo com a dret constitucional però en cap cas com a dret fonamental. D'aquesta manera no es pot interposar un recurs d'empara ordinari o un recurs d'empara davant el Tribunal Constitucional, fet que fa més evident l'escassa protecció jurídica que té el dret. El que va ser magistrat del Tribunal Constitucional, catedràtic biscaí i jurista, Sr. Leguina, assegura que *"la propiedad privada no es en sentido estricto un derecho fundamental: es sin duda un derecho constitucional, pero no un derecho fundamental, y ello ha sido el fruto no de una opción inadvertida, sino de una decisión deliberada y consciente del constituyente"*¹¹.

No obstant això, i com ja s'ha exposat amb anterioritat, també hi ha autors defensors que el dret a la propietat privada s'engloba dins dels drets considerats fonamentals. Si ens fixem en normativa internacional, el trobem identificat en la Declaració Universal dels Drets Humans de l'any 1948, en el seu protocol primer de l'any 1952 i en l'article 17 de la Carta de Drets Fonamentals de la UE. Observem una clara unanimitat en la consideració del dret com a dret fonamental, fet que a Espanya no succeeix, ja que no té la mateixa protecció i la controvèrsia sobre el fet discutit és elevada. El catedràtic José María Rodríguez de Santiago n'és un ferm defensor, i exposa que encara que no sigui susceptible de protecció a través del recurs d'empara constitucional, no podem negar el caràcter de dret fonamental que li correspon des de la perspectiva històrica del constitucionalisme, del dret comparat i dels tractats internacionals ratificats per Espanya.¹² El catedràtic comenta que hi ha múltiples sentències del Tribunal Constitucional que mostren com el dret a la propietat és un dret fonamental, "el dret a la propietat és com un dels drets fonamentals de la persona", així s'aprecia, per exemple a la sentència 204/2004, de 18 de novembre de 2004¹³.

Cert és el que exposa el catedràtic pel que fa a l'opinió del Tribunal Constitucional, però aquest, no ha estat sempre defensor del fet que el dret a la propietat sigui considerat un dret fonamental. En un inici es decantava per una interpretació limitada dels drets fonamentals, considerava estrictament com a tals aquells reservats a la Llei Orgànica, però en els darrers anys ha considerat el dret a la propietat com a dret fonamental. Alguns exemples són la sentència ja

Igualada, J. R. (1994). La garantía constitucional de la propiedad privada. *Derecho privado y Constitución*, (3), 203-205.

¹¹ Leguina Vila, J. (1994). El régimen constitucional de la propiedad privada. *Derecho privado y Constitución*, 3 (Mayo-Agosto), 9-13.

¹² Rodríguez de Santiago, J. M. (2018). Una revolución silenciosa (i): la propiedad privada. *Almacén de derecho*, 15.

¹³ STC 204/2004, de 18 de noviembre, de 2004. FJ 5.

exposada (sentència 204/2004, de 18 de novembre de 2004) o la sentència del TC 38/2011, de 28 de març de 2011¹⁴.

Per altra banda, el Tribunal Constitucional també ha exposat, que els principis rectors de manera general, manquen de la condició de dret fonamental, tal fet queden recollits en les sentències del TC 14/1992, de 10 de febrer i 199/1996, de 3 de desembre, on la jurisdicció exposa el seu parer de no considerar els principis rectors com a drets fonamentals.

En situacions dubtoses, com la present, s'hauria d'aplicar el *principi in dubio favor libertatis*¹⁵, el qual implica que s'ha de prioritzar la interpretació més favorable/protectora cap als ciutadans, la qual seria, en el cas objecte de controvèrsia, considerar el dret de la propietat privada com a dret fonamental. Malgrat això, sembla adequat, en aquest sentit, modificar la Carta Magna per aclarir de manera coherent, quins drets s'inclouen dins dels drets fonamentals i quins altres quedarien exclosos.

3.1.1. DRET A L'HABITATGE *problema d'Estat*

A causa de la seva ubicació a la Constitució, i com ja hem anat exposant, el dret a un habitatge digne, ostenta una gran debilitat, mancant un desenvolupament legislatiu adequat i mancant també la presència de garanties de protecció concretes, essent considerat més aviat com una política social. No obstant això, també és rellevant destacar que algunes legislacions com la catalana¹⁶ o la basca, estan progressant cap al reconeixement com un dret subjectiu en determinades circumstàncies.

El dret a l'habitatge és present a la legislació, tothom té dret a l'habitatge, objectivament parlant, però no subjectivament, si fos al revés l'administració, no podria evitar responsabilitats i hauria de garantir de manera real i efectiva un habitatge digne per tothom.

És important ressaltar que el dret a l'habitatge està consagrat a les constitucions europees, així com al Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, d'ara endavant PIDESC, el qual estudiarem més detalladament.

Hem de comentar que l'article 2.2 del PIDESC imposa als Estats l'obligació d'adoptar o implementar mesures oportunes per dictar disposicions legislatives per tal de fer efectius els

¹⁴ STC 38/2011, de 28 de març de 2011, FJ 2.

¹⁵ El dubte ha de ser resolt en benefici del major grau de llibertat, conforme la doctrina del TC (STC 66/1995, de 8 de maig).

¹⁶ L'article 26 de l'Estatut de Catalunya del 2006, estableix que: "Les persones que no disposin dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, les condicions que la llei determini".

Drets reconeguts en el pacte com és el dret a un habitatge adequat. És un deure dels Estats protegir aquests Drets econòmics, socials i culturals¹⁷.

El comitè dels DESC és un òrgan integrat per divuit experts independents que supervisen la implementació del PIDESC per part dels Estats que en formen part. El pacte, entre altres coses, aborda drets relacionats amb l'habitatge digne, l'educació... Estableix diàlegs constructius amb els Estats Parts, amb la finalitat d'analitzar si es compleixen o no les disposicions del pacte, i avaluar possibles millores en la seva implementació. L'objectiu és que es compleixin íntegrament els acords del Pacte Internacional.

El comitè identifica una problemàtica a Espanya amb relació a dos aspectes; la justiciabilitat i l'aplicabilitat de les disposicions del pacte. Quan es fa referència a la justiciabilitat és amb relació als assumptes que els tribunals poden o han de resoldre, i l'aplicabilitat, que seria la capacitat de la jurisdicció per aplicar les disposicions del pacte. La preocupació del comitè pel que fa al cas espanyol recau en el fet que el problema és el contrast d'enfocament i disponibilitat entre els drets civils i polítics, amb els drets econòmics, socials i culturals.

Tot i que la CE, en l'article 10.2, estableix com a paràmetre interpretatiu de les normes constitucionals sobre Drets i llibertats fonamentals la Declaració Universal dels Drets Humans i els tractats i acords internacionals d'interpretació dels drets humans, falten mecanismes que garanteixin l'aplicació completa dels drets establerts pel Pacte Internacional de Drets Econòmics i Socials. Els desnonaments a Espanya posen de manifest aquest problema, posant l'accent en la necessitat de millors mesures. L'ordenament jurídic espanyol es troba mancat de recursos efectius que permetin actuar d'igual manera quan es vulnera un dret recollit a la constitució que quan es vulnera un dret del PIDESC. Abordar aquest problema implica defensar els drets que es descriuen al Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals¹⁸.

Ens centrarem en l'observació general quarta del PIDESC, article 11, i veurem com l'ONU suspèn Espanya en matèria de drets socials, i especialment en dret a l'habitatge.

L'article 11 exposa que "el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per ell mateix i la seva família, inclosos alimentació, vestit i habitatge, i en una millora continua de les condicions d'existència".

¹⁷ GIALDINO, R. (2003). Obligaciones del Estado ante el Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales. *Revista del Instituto Interamericano de Derechos Humanos*, 37, 87-133.

¹⁸ García-Lozano, S. T. (2013). España y el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. *El Cotidiano*, (180), 53-66.

El comitè DESC, ja mencionat amb anterioritat, realitza diferents exàmens als estats per comprovar si estan o no respectant el pacte. Dins dels detallats exàmens a l'Estat espanyol, hem de mencionar el correctiu de l'any dos mil divuit, en matèria d'habitatge, família i desnonaments, matèria en què suspèn de manera clara.

Exposarem uns quants dels punts que comenta l'estudi. En primer lloc, que els drets socials no consten com a tals a la CE, sinó com a principis rectors, sense garanties de protecció especials davant els tribunals. En segon lloc, detecten uns elevats índexs de pobresa i risc d'exclusió social, al mateix temps que la política fiscal no és prou redistributiva, ni es persegueix el frau fiscal. També preocupa al comitè DESC la quantitat insuficient d'habitatge social i el dèficit en aquest context, l'absència de protecció adequada de la seguretat de la tinença d'habitatge, la carència d'un marc legislatiu adequat per a les persones desnonades i la impugnació de les lleis autonòmiques contra l'emergència de l'habitatge¹⁹.

El Comité reitera su anterior recomendación (E/C.12/ESP/CO/5, párr. 22) e insta al Estado parte a que adopte un marco legislativo que establezca requisitos y procedimientos adecuados para llevar a cabo desahucios o desalojos forzados, que entre otros incorpore los principios de razonabilidad y proporcionalidad, así como las debidas garantías legales y procesales para las personas afectadas; asegurando que las personas afectadas tengan acceso a una compensación o la opción de una vivienda alternativa adecuada; sean informadas con un plazo suficiente y razonable de notificación sobre las decisiones que ordenen los desahucios y tengan acceso a un recurso judicial efectivo.

Aun cuando la descentralización y la autonomía pueden favorecer el cumplimiento del Pacto, el Comité continúa preocupado por la persistencia de ciertas disparidades injustificadas entre las diferentes Comunidades Autónomas, que impiden el adecuado disfrute de algunos derechos del Pacto por las personas de algunas comunidades. Al Comité le preocupa igualmente que ciertas decisiones del Tribunal Constitucional impidan que las Comunidades Autónomas puedan otorgar, con sus propios recursos, mayores protecciones a los derechos del Pacto que las previstas a nivel nacional. (E/C.12/ESP/CO/5, párr. 9)

Citem textualment dos paràgrafs extrets directament de les observacions emeses pel Comitè, on es manifesta una preocupació evident pel tractament del conflicte, i la necessitat d'adoptar polítiques per abordar-lo, destacant la responsabilitat que recau sobre Espanya en l'aplicació de les mesures en qüestió. És rellevant assenyalar com les Nacions Unides insten de forma directa al govern a crear espais per a la implementació de les recomanacions i dictàmens emesos pel

¹⁹ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (2018, 25 de abril). Observaciones finales sobre el sexto informe periódico de España. Recuperat de https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/TreatyBodyExternal/Download.aspx?symbolno=E%2fC.12%2fESP%2fCO%2f6&Lang=en.

Comitè, així com per a la instrucció i conscienciació del poder judicial en relació als drets socials. Implicant d'aquesta manera la necessitat d'una resposta activa i compromesa per part de les autoritats espanyoles en la materialització d'aquestes directrius internacionals.

No obstant això, és evident el desajust entre la proclamació formal del dret i la realitat jurídica i social espanyola. L'escassetat d'habitatges a preus assequibles, l'increment dels desnonaments i la creixent pobresa energètica són clares mostres d'una fallida sistemàtica en la consecució del dret de l'habitatge.

Aquesta deficiència no ha de ser atribuïda als particulars, sinó que ha de recaure en les institucions públiques. La problemàtica actual deriva d'una falta d'acció continuada i poc efectiva de l'estat. És responsabilitat de l'Estat promoure polítiques efectives per facilitar l'accés universal a l'habitatge, inclosa la regulació del mercat immobiliari, sense que això perjudiqui els particulars que disposen d'habitatges, o la implementació de mesures fiscals per afavorir l'accés a l'habitatge.

El dret a l'habitatge no pot ser considerat com una càrrega que recaigui sobre els propietaris particulars sinó que ha de recaure sobre l'estat. Aquest últim ha d'adoptar les mesures necessàries, efectives i justes per assegurar i garantir tant el dret a un habitatge digne, com el dret a tenir i fer ús d'un habitatge. És crucial que aquestes mesures no perjudiquin aquells propietaris que tingui habitatges, que busquin solucions efectives que no lesionin altres drets i llibertats, ja que cap dret té o ha de tenir preferència, ja que són independents.

Tal com exposa l'alcalde de Girona a l'entrevista realitzada, és evident, que la responsabilitat és de l'Estat, és aquest qui ha d'intervenir, perquè els bancs que tenen propietats buides (més endavant argumentarem el motiu) haurien de posar aquestes en el mercat del lloguer, a l'abast de la ciutadania. L'Estat, segons l'alcalde, no té capacitat o voluntat d'intervenir i resoldre la problemàtica.

Per altra banda, el president del CAFBL també considera que la problemàtica és de l'Estat, tal com indica l'article 47 de la CE, que determina que tot espanyol ha de tenir dret a un habitatge digne i suficient. Aquesta facultat pertany als poders públics, i aquests segons el president del CAFBL no estan fent res per resoldre la problemàtica de l'habitatge. Considera que caldria un pacte d'estat, posant sobre la taula que és un problema polític i de país, i que cal un consens²⁰.

²⁰ Exposat als annexes ambdues entrevistes completes.

3.2. OKUPACIÓ/OcUPACIÓ

Per entendre el concepte d'ocupació hem de fer una clara diferència entre l'okupació (escrita amb k) i l'ocupació (escrita amb c). Hi ha diferents maneres de denominar una acció depenent de qui l'executi o com s'executi. Tanmateix, ambdues són el mateix acte tipificat, si n'analitzem els efectes i conseqüències d'ambdues accions. L'ocupació no és un terme jurídic com a tal, ja que, no s'inclou en el Codi Penal, però és la forma col·loquial de definir les accions que impliquen invasió material de l'immoble, el qual no pertany a l'invasor.

El que sí que s'exposa en el CP és el delictes d'usurpació²¹ recollit a l'article 245 CP, en cas que aquest s'efectuï amb violència, la pena de presó es fixa d'un a dos anys, en absència d'aquesta serà castigat amb una pena de multa que va dels tres als sis mesos. També copsem l'article 202 CP que és "el allanamiento de morada"²² (la violació de domicili), en aquest cas la pena és superior. Quan hi hagi violència la pena s'enfilirà dels quatre als dotze anys.

El moviment *okupa* és un moviment social, fet que el diferencia de l'ocupació sense "k", que sorgeix durant els anys seixanta al Regne Unit, i que no arriba a Espanya fins vint anys més tard. Un moviment ideològic en lluita contra els valors tradicionals, com la propietat privada. Un moviment que posa sobre el mapa un conflicte polític, definit pels mateixos *okupes* de finals de segle com "un moviment general de lluita contra l'estat" sense reconèixer les lleis ni el sistema jurídic. Es publiquen diferents manuals d'ocupació. A Madrid es coorganitzen per aquesta lluita contra l'ordre, una lluita contra el tot²³.

Tant el fenomen d'ocupació amb "c" com el moviment d'okupació amb "k" a Espanya ha experimentat un creixement progressiu i constant al llarg dels anys, fins a arribar al seu punt àlgid a causa de la crisi econòmica espanyola, que es va començar a manifestar en el sector immobiliari i banquer l'any 2007. La crisi en qüestió s'ha caracteritzat per la significativa pèrdua d'habitatges habituals arran dels impagaments i les execucions hipotecàries.

Aquest escenari va generar una notable afectació en el mercat de l'habitatge i va produir efectes directes, tant en el lloguer dels habitatges dels ciutadans, com en els procediments de desnonaments.

No *okupen* per falta de recursos, que en alguns casos també, okupen com a part de la lluita mencionada, lluita contra la propietat privada. Darrere l'*okupació* hi ha una ideologia.

²¹ En l'usurpació el bé jurídic protegit és la propietat de la persona, el seu gaudi i ús, ja que, estem davant d'un delictes contra el patrimoni que consisteix en apoderar-se d'un dret real immobiliari aliè.

²² En la violació de domicili copsem que el bé protegit no és la propietat, sinó que el bé protegit és la intimitat de la vivenda, té com a objectiu la inviolabilitat del domicili.

²³ París, J. M. J. (2018). La ocupación de inmuebles en el Código Penal español. Editorial Reus. p. 23-27.

Aquest moviment social ha utilitzat la violència al llarg de la seva lluita. En són diferents els exemples: Amsterdam (coronació Beatriz dels Països Baixos el 1980)²⁴, Berlín (desallotjament d'una casa okupa el 2016, més de 120 policies ferits i més de 85 detinguts)²⁵ o Barcelona (desallotjament del "Banc Expropiat" al barri de Gràcia l'any 2016)²⁶.

L'okupació com a ideologia, no és la qüestió objecte d'estudi d'aquest treball, sinó que ho és l'ocupació que ocupa per necessitat i no per una ideologia, convertint-ho en una lluita pels drets i una protesta contra l'estat. Els ocupes, amb "c", no són antisistema, són gent sense recursos²⁷.

Si ens centrem en l'ocupació, allunyada de la lluita antisistema, de la ideologia i del moviment social exposat anteriorment, detectem una ocupació que busca un habitatge digne. Aquesta ocupació actua per manca de recursos i oportunitats, és una problemàtica i es troba allunyada del vessant polític. No és en cap cas un mitjà de lluita contra l'ordre polític, econòmic, jurídic ni social.

No obstant ambdues accions, tant l'okupació com l'ocupació, generen, en la majoria dels casos, problemes de convivència. Generen, en molts casos, brutícia, sorolls que molesten i impedeixen el descans dels veïns (els mossos fan cinc actuacions diàries per problemes de convivència)²⁸, tràfic de drogues amb les conseqüències que això comporta, així com sostracció de subministraments²⁹.

El Parlament de Catalunya va aprovar a principis de l'any 2023 la llei 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la llei 18/2007, del dret a l'habitatge i del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la

²⁴ Gallego-Díaz, S. (1980, 2 de mayo). Hubo cerca de doscientos heridos en la "batalla de la coronación" holandesa. El País. https://elpais.com/diario/1980/05/02/internacional/326066415_850215.html.

²⁵ Doncel, L. (2016, 12 de julio). Berlín sufre una oleada de violencia de ultraizquierda. El País. https://elpais.com/internacional/2016/07/08/actualidad/1467998607_031435.html.

²⁶ J.O. (2016, 27 de mayo). Los 'okupas' de Gràcia avisan de que sólo pararán si recuperan el banco. El Mundo. <https://www.elmundo.es/cataluna/2016/05/27/5748646022601da27f8b4661.html>.

²⁷ Jiménez, J. P. (2018). La ocupación de inmuebles en el Código Penal español (1.a ed.). Reus. Págs. 26-27.

²⁸ Pi, Xavier. (2022, 15 d'agost). Els Mossos fan 1.900 actuacions a l'any per ocupacions conflictives a les comarques gironines. El Gerió Digital. <https://www.gerio.cat/noticia/1542397/els-mossos-fan-1.900-actuacions-a-lany-per-ocupacions-conflictives-a-les-comarques-gironines-girona-okupes>

²⁹ París, J. M. J. (2018). La ocupación de inmuebles en el Código penal español. Editorial Reus S.A. Págs. 46-47.

convivència veïnal³⁰. Una llei per fer front a les ocupacions conflictives, aquelles que alteren la convivència, l'ordre públic i que posen en perill la seguretat i permeten les activitats il·legals, en especial en habitatges de grans tenidors (persona física o jurídica que sigui titular de més de dos immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas garatges i trasters)³¹.

No obstant això, l'Estatut de Catalunya del 2006 assenyala que "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". És per aquest motiu que recentment s'estan fent polítiques com el *PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025*³². És un document ambiciós i necessari per abordar la problemàtica de l'habitatge a Barcelona, però poc eficient, i així ho demostren les dades dels sense llar a la ciutat, que només ha fet que augmentar en els darrers anys. Consten més de 1.380 persones que dormen al carrer, i més de 2.800 que s'allotgen als recursos públics i privats que existeixen a la Ciutat³³.

³⁰ Pardo Torregrosa, I. (2023, 9 de febrero). Aprobada la llei d'ocupacions conflictives. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/encatala/20230209/8743748/aprobada-llei-ocupacions-conflictives.html>.

³¹ Tal com estableix l'art. 3.k) de la Llei 12/2023.

³² Ajuntament de Barcelona. (2016). Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. *Annex IV*.

³³ Arrels Fundació. (2023). Persones sense llar: problemàtica a Barcelona. <https://www.arrellsfundacio.org/persones-sense-llar/problematica/barcelona/>.

4. FALSES TENSIONS JURÍDIQUES ENTRE EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A L'HABITATGE

A l'actual societat, el dilema del dret a un habitatge adequat davant del de la propietat privada ha plantejat problemes i ha estat objecte de debat i controvèrsia. Tot i això, considerem que les suposades tensions entre aquests drets són fruit de l'error, perquè els drets actuen de manera independent l'un de l'altre, i no són mútuament exclusius. Quan exposem que estem davant de falses tensions ens centrem en l'àmbit propietat privada-ocupació, en aquest sentit i com hem copsat amb anterioritat, el Comité DESC sosté, que hi ha d'haver proporcionalitat entre el dret a la propietat privada i el dret a la habitatge digne. És rellevant destacar que aquestes disputes i controvèrsies que generen ambdós drets no es tradueixen en veritables conflictes legals d'un dret contra l'altre, ja que com exposa el president del CAFBL³⁴ no es pot parlar de confrontació de drets ni de tensions jurídiques. Argumenta que són drets complementaris i paral·lels, ambdós drets van agafats de la mà.

Cal destacar que el dret a un habitatge digne és un principi reconegut universalment com a dret humà. Aquest dret implica que totes les persones tenen dret a viure en una llar adequada per a la vida personal i familiar. La possibilitat que en gaudeixin, en virtut de les lleis de molts països que consagren el dret a la propietat privada, garanteix la llibertat de persones d'adquirir, posseir i disposar de béns.

Encara que aquests drets són crucials, no necessàriament entren en conflicte entre si. El dret d'una persona a un habitatge digne no infringeix el dret d'una altra persona a posseir propietat privada. De la mateixa manera, el reconeixement del dret a la propietat no hauria de significar que altres persones no tinguin dret a viure en habitatges dignes.

Els conflictes jurídics sorgeixen en diferents àmbits, com ara la llibertat versus la seguretat, o el dret a la llibertat d'expressió versus el dret a la privadesa. En molts països les lleis sobre la difusió d'informació confidencial o la regulació de la censura poden entrar en un conflicte directe amb el dret a la llibertat d'expressió, generant d'aquesta manera controvèrsies legals i polítiques.

El dret a la llibertat d'expressió i d'informació (article 20 CE), i el dret a la llibertat de pensament, consciència i religió (article 16) també entren en conflicte quan les expressions de creences religioses poden ser percebudes com a ofensives o insultants per altres persones. Ho podem observar en la sentència del TC 192/2020, de 17 de desembre del 2020³⁵, on s'analitza un conflicte entre la llibertat d'expressió i la llibertat religiosa i de culte. On el recurrent, en el

³⁴ Annex segon.

³⁵ STC 192/2020, de 17 de desembre de 2020, FJ 4.

recurs d'empara, sol·licita que es consideri la vulneració de l'article 16 (llibertat ideològica) i article 20 (llibertat d'expressió) i article 21 CE a la (llibertat de reunió). En aquesta resolució judicial es posa de manifesta una clara confrontació directa entre els drets fonamentals, fet que no copsem en resolucions referents al dret a la propietat o en referència a l'habitatge.

També copsem un conflicte jurídic entre el dret salut (article 43 CE) i el dret a la llibertat individual, llibertat entesa com a lliure circulació (article 19 CE). Per un costat es reconeix el dret a la protecció de la salut, en té la competència els poders públics "organitzar i tutelar la salut pública a través de mesures preventives i de les prestacions i els serveis necessaris. La llei establirà els drets i deures de tots sobre això" (art. 43 CE). Per un altre el dret a "triare lliurement la seva residència i circular pel territori nacional" així com "a entrar i sortir lliurement d'Espanya en els termes que estableixi la llei." (art. 19 CE).

Durant la pandèmia de la COVID-19, les mesures que es van adoptar per tal prevenir l'expansió i el contagi del virus han plantejat un dilema i una confrontació de drets entre la protecció de la salut pública i la resta de llibertats individuals. Per exemple, les restriccions de desplaçament i les quarantenes obligatòries poden limitar el dret a la llibertat de circulació de les persones. El conflicte entre drets ha traslladat a la societat i al món jurídic un debat sobre l'equilibri entre ambdós drets. Tant és necessari la protecció de la sanitat pública, com important garantir les mesures per tal de no vulnerar el dret a la llibertat. Les mesures han de ser dictades respectant sempre els principis de proporcionalitat, necessitat i no discriminació. Trobar l'equilibri entre ambdós drets és fonamental per tal de fer front a la pandèmia, en el cas plantejat, i a la llibertat individual sense soscavar els drets i llibertats dels ciutadans.

Entenem, per tant, la confrontació i tensió entre el dret a la llibertat i el dret a la salut pública que es manifesta clarament durant el període de la pandèmia de la COVID-19, les polítiques sanitàries encaminades a protegir la salut col·lectiva entren sovint en conflicte amb les llibertats individuals, a diferència del dret a l'habitatge digne i el dret a la propietat privada, aquests, coexisteixen i, fins i tot, es poden reforçar amb polítiques que cerquin garantir l'accés a l'habitatge, sense en cap cas, menysprear els drets de propietat legítims.

Quan sorgeixen aquestes situacions, els jutges han de considerar acuradament l'equilibri entre les llibertats personals i el bé comú, ampliant els límits de la llibertat personal i alhora defensant el dret a la dignitat i el respecte per la reputació de la institució. Aquests problemes impliquen serioses qüestions morals i legals, que han de ser examinades i resoltes amb un sistema legal sòlid i coherent.

És clar, doncs, que els drets objecte d'estudi, no competeixen directament entre si, sinó que treballen junts per garantir que les persones tinguin cobertes les seves necessitats bàsiques i els seus drets.

5. SOLUCIONS A LA PROBLEMÀTICA

Que l'habitatge és una problemàtica en la societat contemporània espanyola i europea ho hem anat exposant al llarg del treball. Catalunya, com també hem vist, no es troba aliena a la manca d'habitatge i a la profunda crisi social. En aquest apartat el que es vol plantejar és la necessitat d'explorar i implementar solucions efectives i reals per abordar la crisi residencial del país.

Analitzarem les diverses alternatives vigents per abordar aquesta qüestió, aquelles ja implementades i que actualment estan en vigor, i posteriorment ens enfocarem i farem un estudi de les possibles solucions, explorant noves propostes i estratègies per intentar resoldre, o si més no, millorar la difícil situació que travessa Espanya, i més concretament Catalunya.

Aquesta exploració inclourà l'anàlisi de diferents estratègies i models implementats en altres països per solucionar la situació. Així podrem identificar les pràctiques d'experts estrangers per tal de poder-les adaptar al context espanyol per aconseguir resultats reals i òptims. A través d'aquest enfocament ampli, aspirem a desenvolupar alternatives efectives que abordin d'arrel la problemàtica de l'habitatge i que contribueixin a garantir l'accés a un habitatge digne per tota la població del país.

A més, per aportar una perspectiva local i una visió política a la situació, incloem l'opinió de l'alcalde de Girona (Lluc Salellas)³⁶, seguint que proporcioni una visió des de la gestió municipal enfront de la problemàtica de l'habitatge en una ciutat que té una mica més de cent mil habitants. A través d'aquesta perspectiva es busca comprendre millor els reptes i les oportunitats que es presenten en el marc de les polítiques de l'habitatge a Espanya, i com les administracions locals contribueixen a abordar aquesta rellevant qüestió, objecte d'estudi. Hem elegit a l'alcalde de Girona perquè representa un espectre ideològic que no criminalitza les actuacions dels ocupes i defensa la redistribució de la propietat privada.

Per altra banda, ens hem reunit també, amb el president del CAFBL, el Sr. Lorenzo Viñas³⁷, per tal d'aportar una visió més àmplia en l'àmbit de Catalunya, i perquè és molt rellevant l'opinió d'un gran entès en la matèria de l'habitatge, així com de les problemàtiques que aquest genera en el dia a dia durant els darrers anys, tant des del punt de vista dels llogaters, com des del punt de vista dels propietaris. L'entrevista té com a objectiu que porti solucions a la problemàtica, i ens ajudi a comprendre el motiu de la situació actual, alhora que ens confirmi o ens contradigui les hipòtesis plantejades en l'inici d'aquest treball.

³⁶ 100è Batlle de Girona, des del 17 de Juny de l'any 2023. Annex 1.

³⁷ Entrevista a l'annex 2.

5.1. SOLUCIONS VIGENTS

La problemàtica en el complicat i preocupant context de crisi residencial que travessa Espanya i que afecta actualment nombroses persones arreu del territori, requereix mesures urgents, innovadores i pràctiques. Observarem les solucions que s'estan implementant per tal d'abordar la situació.

Una de les mesures que s'ha aprovat és la implementació d'avals específics adreçats als joves per tal de facilitar l'accés al finançament per a la compra d'habitatges. Aquesta mesura va destinada a la compra de la primera casa. La mesura consisteix en una línia d'avals de 2.500 milions d'euros amb la qual es preveu facilitar la compra d'un primer habitatge a joves d'entre 18 i 35 anys, i a famílies sense límit d'edat amb fills menors d'edat a càrrec. L'Estat avalarà el 20% del valor de la transició amb l'objectiu que el banc financi el 100%. D'aquesta manera només caldrà que es tingui un estalvi d'un deu per cent per fer front a despeses com per exemple, impostos, notaria i registre. Es preveu avalar fins a un 25% en cas que l'habitatge tingui una qualificació energètica D o superior. Es preveu avalar el 20% de cinquanta mil habitatges³⁸.

Un altre mesura que podríem considerar actual seria la construcció d'habitatges protegits o també anomenada habitatge social³⁹. S'entén per habitatge de protecció oficial o habitatge protegit, habitatges construïts en territori espanyol d'acord amb una normativa de disseny i de qualitat declarats per les comunitats autònomes a través d'un procediment administratiu. Han de complir els requisits establerts per aquest, per tal d'afavorir l'accés dels ciutadans més necessitats a l'habitatge. Un dels beneficis més importants és el mesurat preu de l'habitatge.

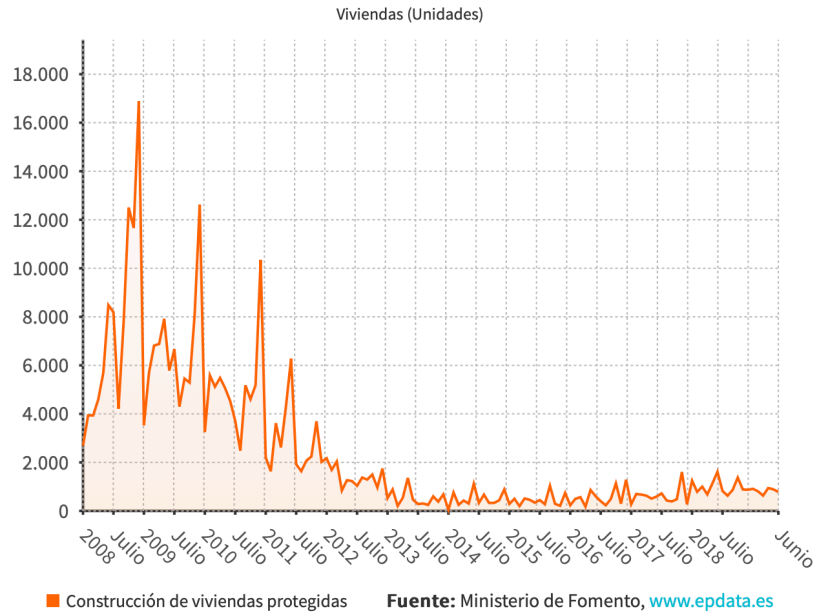
La construcció d'aquests té el seu auge l'any 2009, durant l'inici de la crisi de la bombolla immobiliària. És una mesura important i positiva per tal de combatre la problemàtica, però el número d'aquests ha minvat exponencialment. Mesura que es desploma a partir de l'any 2013 i s'ha mantingut en nivells mínims fins a l'actualitat. Interessant copsar en els gràfics exposats a continuació el número d'habitatge protegit construït, i la comparació d'aquest amb habitatges nous, de segona mà, lliures...

³⁸ Allendesalazar, P. (2024, 13 de febrero). El Gobierno aprueba los avales públicos para que 50.000 jóvenes y familias compren viviendas. El Periódico. <https://www.elperiodico.com/es/economia/20240213/gobierno-aprueba-avales-publicos-jovenes-familias-50-000-compren-vivienda-98118794>.

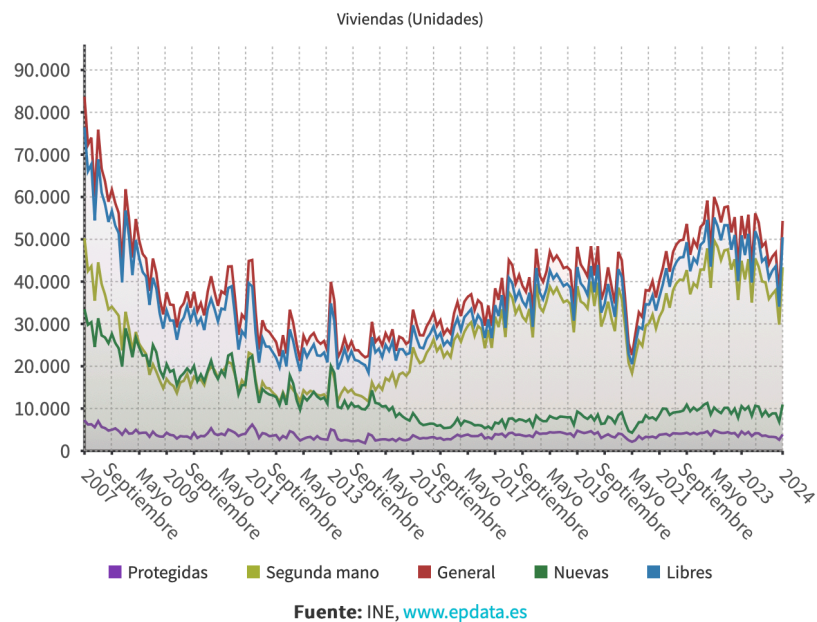
³⁹ L'habitatge social és aquell de titularitat pública destinat a lloguer, cessió o qualsevol altra fórmula, subjecta a limitacions de renda o de venda.

Número de viviendas protegidas construidas

Número de calificaciones provisionales. Planes estatales y planes autonómicos



La compraventa de viviendas protegidas en enero de 2024 fue de 3.870, las de segunda mano de 43.397



L'alcalde a l'entrevista realitzada⁴⁰ comenta que després de la crisi, la construcció d'habitatge social a Catalunya es va aturar completament, principalment per una decisió política. Durant molts anys es va deixar de fer una gestió adequada dels pisos buits, per decisions polítiques, fet que va provocar que els pisos acabessin en mans d'especuladors en lloc de destinar-se al lloguer social. Argumenta el Sr. Salellas que es va interpretar que com que hi havia suficients pisos buits no feia falta la construcció d'aquests, la realitat actual és que la demanda d'habitatge social continua sent alta. La falta d'acció i les polítiques pel que fa a l'habitatge han contribuït a l'encariment dels preus de l'habitatge de lloguer a molts municipis, inclosa la ciutat de Girona.

La llei d'habitatge 12/2023, de 24 de maig⁴¹ intentarà revifar l'impuls d'aquests projectes urbanístics tan generalitzats durant la dècada dels vuitanta i dels anys noranta. La llei en qüestió limita els preus del lloguer a través d'un índex de referència on queda limitat en aquells municipis considerats zona tensada⁴².

Els objectius de la llei els observem en l'article primer i segon, els mencionarem breument. En primer lloc, establir una regulació bàsica dels drets i deures dels ciutadans en relació amb l'habitatge. En segon lloc, facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat a les persones que tenen dificultats per accedir a un habitatge en condicions de mercat, prestant especial atenció a joves i col·lectius vulnerables, i fomentant l'existència d'una oferta a preus assequibles i adaptada a les realitats dels àmbits urbans i rurals. En tercer lloc, dotar d'instruments efectius per assegurar la funcionalitat, la seguretat, l'accessibilitat universal i l'habitabilitat dels habitatges, garantint així la dignitat i la salut de les persones que els habiten. També té com a objectiu fomentar el desenvolupament de tipologies d'habitatge adequades a les diferents formes de convivència i d'habitació, afavorint l'adaptació a les dinàmiques i exigències actuals de les llars. I millorar la protecció en les operacions de compra i arrendament d'habitatge, introduint uns mínims d'informació necessària per donar seguretat i garanties en el procés.

La llei contempla una sèrie de mesures específiques per aconseguir que els preus de lloguer es mantinguin o disminueixin i assolir així que la gent sense habitatge o amb risc de quedar-se sense que disminueixi. Són mesures que tenen com a objectiu principal augmentar l'oferta d'habitatge en el mercat de lloguer i recolzar als joves i als col·lectius vulnerables en l'accés a l'habitatge. Aquestes mesures són les següents:

⁴⁰ Anex primer.

⁴¹ Es tracta de la primera llei sobre habitatge aprovada pel Parlament Espanyol en democràcia de de la promulgació de la Constitució de l'any 1978.

⁴² Una zona tensionada és una àrea en la que hi ha unes condicions del mercat de l'habitatge que fa que hi hagi un risc d'oferta insuficient per les necessitats de la població. Aquesta declaració té una validesa de tres anys, prorrogable anualment.

Beneficis fiscals pels arrendadors que facilitin l'accés assequible al lloguer. Podran beneficiar-se d'una reducció del 90% en els rendiments del lloguer si abaixen els preus en un 5% en zones residencials tensades. També existeixen altres reduccions lligades a la realització d'obres de millora, el lloguer a persones joves o l'adhesió a programes d'habitatge assequible incentivat o protegit.

Declaració de zones de mercat residencial tensat durant un període de tres anys, prorrogable anualment, per poder aplicar mesures de reducció del lloguer.

Increment màxim anual del 3% del lloguer en els contractes vigents durant 2024. A partir de 2025, s'introduirà un nou índex de referència per a l'actualització anual, en substitució de l'IPC, que eviti increments desproporcionats en la renda.

En les zones declarades tensades també hi apreciem altres mesures específiques:

Els grans propietaris o grans tenidors (deu o més immobles o una superfície construïda de 1500 m² d'ús residencial, excloent garatges i trasters)⁴³, no podran signar nous lloguers amb preus superiors a l'Índex de Referència per a la seva zona, ni amb pujades superiors a l'increment d'actualització màxim permès respecte del preu del contracte anterior.

Per als petits propietaris, els increments en nous contractes només podran ser del percentatge d'actualització anual permès sobre el preu del contracte anterior. A més, el lloguer en habitatges que no hagin estat arrendats en els últims cinc anys podrà limitar-se al preu màxim marcat per l'Índex de Referència.

S'introdueix la possibilitat de pròrroga extraordinària per a l'arrendatari després de la finalització del contracte, per períodes anuals i per un període màxim de tres anys.

Els requisits que la llei estatal estableix per declarar una zona tensada són els següents:

Que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca, sumat a les despeses i subministraments bàsics, superi el 30% dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

O que el preu del lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat en els cinc anys anteriors a la declaració com a àrea tensada, un percentatge de creixement acumulat d'almenys tres punts percentuals superior al percentatge de la comunitat autònoma.

⁴³ Un gran tenidor a Catalunya és aquell que té cinc o més immobles, en altres comunitats autònomes caldrà tenir deu o més vivendes per ser considerat un gran tenidor.

La legislació proposa una nova definició d'immoble desocupat o habitatge buit a efectes del recàrrec als immobles d'ús residencial desocupats de manera permanent en l'impost sobre béns immobles. Algunes comunitats autònomes han assenyalat que consideren habitatge buit aquell "habitatge que roman desocupat de manera permanent, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys". Ho podem copsar a l'article 3 apartat d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

La nova llei també incorpora mesures de protecció contra els desnonaments. En primer lloc, la implementació de millores per garantir una comunicació efectiva entre l'òrgan judicial i els serveis socials, amb l'objectiu de proporcionar una atenció ràpida a les persones en situació de vulnerabilitat. En segon lloc, un desenvolupament de solucions de l'habitatge per als afectats, i mentre aquestes solucions arriben, l'ampliació dels terminis de suspensió dels llançaments. I, en darrer lloc, quan el demandant sigui un gran propietari i la demanda d'execució afecti persones vulnerables, s'haurà d'acreditar l'aplicació d'un procediment de conciliació o intermediació.

Pel que per alguns pot semblar aquesta llei una solució a la problemàtica tractada al llarg del treball per altres és una problemàtica més dins de la gran problemàtica. La Cambra de la Propietat Urbana de Girona en critica la nova llei, ja que, considera que provocarà un augment de l'escassetat de pisos de lloguer. Considera que la normativa crea inseguretat i l'únic que aconsegueix és que els petits propietaris apostin per vendre's els pisos, els reconverteixin en habitatges d'ús turístic o apostin pels lloguers de temporada. No consideren aquesta llei una mesura efectiva. La Cambra argumenta que "és un marc legislatiu que dona inseguretat i espanta els afectats" i també que "les classes socials més febles seran les grans perjudicades". Recorda que, durant l'any passat a la ciutat de Girona es van signar un 15% menys de contractes de lloguer. "Com que hi ha menys pisos de lloguer, augmenten les dificultats per trobar-ne i s'endureixen els requisits de solvència per accedir-hi; per tant, les famílies amb menys recursos econòmics són les que en sortiran més malparades"⁴⁴.

El director general de la immobiliària catalana Amat (Guifré Homedes Amat), també es mostra crític amb la nova llei exposa que els propietaris cada cop siguin més exigents a l'hora d'escollir els inquilins. Titlla la situació actual de "crisi solapada", tant en qüestió d'oferta com de demanda. Des del sector immobiliari es creu que la nova llei obtindrà resultats contraris als buscats, ja que reduirà encara més l'oferta i tensarà més els preus, al mateix temps que pujaran

⁴⁴ Gerió. (2024, 15 d'abril). La Cambra de la Propietat de Girona critica la nova llei d'habitatge. ACN / Girona. Recuperat de <https://www.gerio.cat/noticia/1604612/la-cambra-de-la-propietat-de-girona-critica-la-nova-lllei-dhabitatge>.

exponencialment els preus en lloguers de temporada o turístics per esquivar la llei de l'habitatge⁴⁵.

Efectivament, malgrat les crítiques que ha generat la nova llei d'habitatge aprovada pel govern espanyol, a part dels inquilins, el 68% dels quals estan a favor de la nova llei, també hem de posar en relleu altres aspectes positius. Per exemple, com ja s'ha exposat amb anterioritat, la llei ofereix majors garanties de seguretat i estabilitat pels llogaters, buscant, d'aquesta manera, una relació més equilibrada entre propietari i llogater. S'ha subratllat, també, la incorporació de disposicions que aborden la problemàtica de l'accés a l'habitatge, especialment per aquells sectors vulnerables, com els joves per exemple. Aquest enfocament en la protecció dels drets dels arrendataris i en la promoció de la igualtat en l'accés a l'habitatge ha estat ben rebut per diverses organitzacions i sectors de la societat civil.

És rellevant l'entrevista realitzada a l'alcalde de Girona⁴⁶, on podem percebre solucions vigents que està duent a terme l'Ajuntament. Tot i que l'alcalde fa esment que la regulació del mercat només pot ser definida per l'Estat el que argumenta que fa l'Ajuntament és, en primer lloc, regular la quantitat de pisos turístics que pot tenir la ciutat, per d'aquesta manera garantir que hi hagi al mercat habitatge per viure-hi. Això ho aconsegueixen comprant pisos per destinar-los a lloguer social. Una alternativa vigent és la de crear una borsa de mediació en habitatge, on s'ofereix l'habitatge com a lloguer social a canvi d'unes certes garanties i l'Ajuntament també treballa perquè l'habitatge cooperatiu sigui una realitat a la ciutat.

L'alcalde considera, i així ho ha exposat a l'entrevista, que la regulació dels preus de lloguer és un primer pas, però veu una deficiència en els lloguers de temporada, aquells que són per dies o setmanes. Considera el Sr. Salellas que és necessari limitar aquests lloguers, ja que s'estan utilitzant com a subterfugi per evitar-ne la regulació. Exposa l'alcalde que hi ha molts pisos buits tant a la ciutat com a la resta de l'Estat, i aquesta circumstància es deu al fet que l'Estat, en les darreres dècades, no ha generat mobilitat, no ha facilitat que aquests pisos es posessin en disposició del lloguer social. Cal tenir present que un dels grans propietaris d'aquests pisos buits és la Sareb⁴⁷.

⁴⁵ López Alonso, E. (15 de marzo de 2024). Críticas generalizadas en el sector inmobiliario a la ley de vivienda y el límite a la renta del alquiler. El Periódico. Recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/economia/20240315/criticas-generalizadas-sector-inmobiliario-ley-vivienda-limites-al-alquiler-99532762>.

⁴⁶ Annex primer.

⁴⁷ La Sareb és una entitat privada a mans del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FORB), creada a Espanya el 2012 com a part de la resposta a la crisi financera i immobiliària. El seu objectiu principal és ajudar a les entitats financeres a desfer-se dels actius problemàtics, especialment els immobles, que van acumular durant la crisi. Bàsicament compra actius tòxics o problemàtics a bancs i caixes amb problemes financers i posteriorment intentant vendre'ls per obtenir un benefici i contribuir a la reestructuració del sector financer i a la recuperació econòmica.

Pel que fa al president del CAFBL considera en l'entrevista⁴⁸ que per si sola no serà la solució del problema, i no ho serà perquè és una llei que no afecta a tot el país, sinó per comunitats autonòmiques, i cada comunitat pot actuar de la manera que li sembli més correcte. Catalunya és l'única comunitat autònoma que està intervenint. Això es deu a una manca de consens polític. El Sr. Viñas considera que aquesta llei no solucionarà el problema, a més visualitza que provocarà els efectes contraris a l'objectiu que persegueix i que l'únic que aconseguirà és la creació de més divisió i antagonisme.

Un exemple d'això és la problemàtica amb el lloguer de temporada i d'habitacions que tanta controvèrsia ha creat des dels diferents sectors. El Sr. Viñas, president del CAFBL, es mostra totalment contrari a la prohibició dels lloguers de temporada, així com dels pisos turístics, mentre que l'alcalde de Girona, Sr. Salellas, en canvi, es mostra a favor d'aquesta regulació, i celebra que a la ciutat de Girona s'hagi reduït aquest lloguer, i només n'hi hagi un 4%.

Recentment, el Govern Generalitat de Catalunya ha aprovat un decret llei (decret llei 6/24 de 24 d'abril de 2024)⁴⁹ que regula el lloguer de temporada per evitar la picaresca esmentada pel Sr. Viñas. Aquest decret llei modifica la llei catalana de dret a l'habitatge 18/2007 per evitar-ne interpretacions interessades d'aquesta, segons el Govern. Es tracta d'una mesura per evitar l'elusió a l'aplicació de la llei de l'habitatge. Aquesta mesura busca reduir els preus del lloguer que han augmentat un 66% a Barcelona el darrer any⁵⁰.

5.2. POSSIBLES SOLUCIONS FUTURES A LA PROBLEMÀTICA ACTUAL

Davant dels reptes i les dificultats que planteja la problemàtica de l'habitatge, és essencial explorar i proposar solucions futures que contribueixin a mitigar aquesta situació. Aquest apartat pretén examinar diverses estratègies i polítiques que podrien implementar-se per abordar les necessitats residencials de la població de manera més eficient i equitativa. Mitjançant un enfocament basat en l'anàlisi crítica i la reflexió sobre les pràctiques actuals, s'exploraran possibles vies per millorar l'accés a l'habitatge, promoure la inclusió social i garantir el dret a un habitatge digna per a tota la ciutadania.

Una via de resposta a aquesta problemàtica recau en la promoció i millora de l'habitatge social, una opció que requereix una exploració més profunda i una execució més eficaç.

⁴⁸ Annex segon.

⁴⁹ Decret llei 6/24 de 24.04.24. El Decret llei modifica diversos articles de la Llei catalana del dret a l'habitatge (18/2007).

⁵⁰ Rigol Baulenas, A. (25/04/2024). El Govern regula d'urgència el lloguer de temporada i d'habitacions per evitar-ne l'ús fraudulent. Diari ARA. Recuperat de https://www.ara.cat/economia/immobiliari/govern-regula-d-urgencia-lloguer-temporada-d-habitacions-evitar-ne-l-us-fraudulent_1_5007742.html.

Des de les polítiques que incentivin la construcció d'habitatges socials fins als beneficis fiscals que promoguin el desenvolupament immobiliari, l'Estat té un paper cabdal en la creació d'un marc propici per a un accés just a l'habitatge. Davant d'aquesta realitat, resulta essencial impulsar i coordinar nous projectes de col·laboració entre els sectors públic i privat. Cal explorar maneres d'incrementar l'accessibilitat mitjançant ajudes i programes específics, com ara el programa d'habitatge social de la Sareb, gestionat directament per Servihabitat, que aborda la vulnerabilitat amb mesures socials i laborals.

A més, si s'intenta adquirir un immoble assequible, també és recomanable examinar totes les ajudes i incentius disponibles. Una altra alternativa consisteix a invertir en un habitatge amb una certa antiguitat, el que podria permetre estalviar en despeses inicials. Aquesta possibilitat, a més, podria contribuir a la revitalització de la zona i a augmentar el valor de la inversió.

Pel que fa al lloguer, la situació presenta reptes similars. Com ja ha advertit el Banc d'Espanya en un estudi recent, l'accessibilitat al lloguer a Espanya és cada vegada més complicada. Per aquest motiu, es fan necessàries noves alternatives que garanteixin un accés equitatiu a l'habitatge per a tota la ciutadania. El Govern Espanyol ha comprat el darrer maig de l'any 2023 terrenys a Defensa per tal de poder construir habitatges assequibles, en vol construir pràcticament vint mil habitatges⁵¹.

El Sr. Lorenzo Viñas a l'entrevista realitzada⁵² exposa que, en primer lloc, s'ha de posar sobre la taula que ens trobem en una problemàtica política i de país, i que la solució recau en el consens de les forces polítiques, calen grans acords. És necessària la construcció i creació d'habitatges socials i assequibles. També considera que cal adequar les normes per generar una col·laboració clau amb el sector privat, i cal aportar, al sector privat, la seguretat jurídica que actualment no té. Aquesta col·laboració ha de ser tant amb els propietaris considerats "petits" grans tenidors, perquè tenen cinc habitatges, com amb les entitats grans tenidores, que en tenen més de dos mil. Continua afirmant que cal reutilitzar i recuperar, de manera legal i ben gestionada per les administracions, els habitatges de les entitats financeres, com és el cas de CaixaBank, que disposa de més de dos mil habitatges repartits pel territori. Allò que entén que no és ni serà una solució, és imposar als particulars les obligacions que els perjudiquen, ja que no són els causants de la problemàtica de l'habitatge.

⁵¹ Ministerio del Interior de España. (2023, 9 de mayo). El Gobierno aprueba la compra de suelo a Defensa para construir unas 20.000 viviendas asequibles en 36 municipios. Recuperat de https://mpt.gob.es/delegaciones_gobierno/delegaciones/castillaleon/actualidad/notas_de_prensa/notas/2023/05/2023-05-09_05.html.

⁵² Annex segon.

Una situació que es va produir durant l'esmentada crisi econòmica de l'any 2008 va ser el rescat dels bancs espanyols, amb ajudes públiques proporcionades per la Unió Europea a les caixes d'Estalvis de titularitat pública i també als bancs. Segons el FROB⁵³ l'Estat hauria invertit en el sector financer més de 56.545 milions entre capital i productes híbrids, i 2.326 milions en garanties. Espanya encara ha de retornar a la Unió Europea el 57% del rescat bancari passats ja més de deu anys del préstec⁵⁴.

Per aquest motiu, una solució que planteja el Sr. Viñas és que els productes immobiliaris (pisos, cases, terrenys...) que van embargar els bancs i les entitats financeres, i que se'ls van adjudicar per recuperar l'import de les hipoteques impagades, siguin retornats a la societat. Considera el president, que seria clau que molts d'aquests productes passessin a l'administració a través d'un acord per tal de generar habitatge, i d'aquesta manera assolir dues fites, en primer lloc, reduir el preu i, per tant, augmentar els habitatges amb preus dignes i assequibles, i, en segon lloc, generar lloguer social. Tasca que ha de recaure en els poders i administracions públiques.

⁵³ El Fons de Reestructuració Ordenada Bancària és un fons creat a Espanya amb motiu de la crisi financera de 2008. S'emmarca dins de les mesures i plans de rescat i incentivació de l'economia posats en marxa pels diferents governs i autoritats monetàries.

⁵⁴ Segovia, C. (2022, 7 de juny). España debe aún devolver a la UE el 57% del rescate bancario cuando se cumplen diez años del préstamo. El Mundo. Recuperat de <https://www.elmundo.es/economia/2022/06/07/629f9cd8e4d4d8541e8b461c.html>.

6. ANÀLISIS JURISPRUDENCIAL

En aquest apartat farem un breu repàs jurisprudencial, en el qual s'explorà la jurisprudència rellevant tant des de la defensa del dret a la propietat privada com des de l'àmbit de la defensa a l'habitatge. A través d'aquest estudi s'intentarà oferir quina és la posició de la jurisdicció espanyola. L'anàlisi permetrà comprendre millor el marc legal i jurisprudencial que ens ajudarà a contextualitzar les polítiques i les pràctiques relacionades amb l'habitatge i la propietat, i proporcionarà una base per a les reflexions i les conclusions del treball.

Segons el professor Fernando Rey Martínez⁵⁵ hi ha una sentència molt rellevant pel que fa al dret de la propietat privada. Aquesta mostra la posició del Tribunal Constitucional en a quant a la interpretació i protecció del dret a la propietat a Espanya, així com la forma en què es relaciona amb altres principis constitucionals i quina és l'actuació del legislador⁵⁶.

En la Sentència del TC 37/1987 de 26 de març és considerada una de les sentències més importants dictades pel Tribunal Constitucional en matèria de propietat privada, tant per la doctrina sobre el significat de la propietat privada, com per la rellevància en la construcció jurisprudencial de l'estat compost. Podem observar com el Tribunal Constitucional ofereix una interpretació constitucional de la propietat privada, exposant les pautes sobre com s'ha d'entendre el dret en el marc de la Constitució. Estableix que el dret a la propietat privada és un dret fonamental, però que es troba subjecte a limitacions. No obstant això, tot i exposar una anàlisi constitucional es pot copsar una crítica, ja que, es considera que la sentència atorga al legislador una àmplia llibertat de configuració que pot diluir el pes constitucional del dret a la propietat privada, fet que mostra un enfocament on la propietat privada es considera més com un principi orientador que com un dret vinculant pels poders públics.

La sentència mencionada reconeix la importància de protegir els drets individuals de la propietat privada consagrats en la constitució, estableix que és un dret que mereix protecció i que aquest no pot ser vulnerat de manera arbitrària pels poders públics. La sentència, però, també reconeix la legitimitat de la intervenció pública en la propietat privada quan aquesta estigui justificada per un interès general. La resolució judicial el que mostra també són els criteris per diferenciar entre l'expropiació indemnitzable i la delimitació de la propietat d'acord amb la funció social, fet que permet equilibrar els drets individuals amb el bé comú. Exposa, també la necessitat que qualsevol intervenció pública en la propietat privada ha de ser proporcional i clarament justificada en l'interès general.

⁵⁵ És jurista espanyol, catedràtic de dret constitucional de la Universitat de Valladolid. Va ser Conseller d'Educació a Castellà i Lleó.

⁵⁶ Martínez, F. R. (1994). Sobre la (paradójica) jurisprudencia constitucional en materia de propiedad privada. *Derecho privado y Constitución*, (3), 169-202.

La Sentència del Tribunal Constitucional, de la sala segona, número 28/2020, de 24 de febrer, estableix els tres requisits o condicions que configuren el judici de proporcionalitat exigint per la doctrina del mateix Tribunal a l'hora de determinar la constitucionalitat de qualsevol mesura restrictiva de drets; en primer lloc, que la mesura sigui "susceptible d'assolir l'objectiu proposat (judici d'idoneïtat)", en segon lloc, que a més, sigui "necessària, en el sentit que no existeixi una altra mesura més moderada per a la consecució d'aquest propòsit amb igual eficàcia (judici de necessitat)" i, en darrer lloc, que la mateixa sigui "ponderada o equilibrada, perquè en derivin més beneficis o avantatges per a l'interès general que perjudicis sobre altres béns o valors en conflicte" (judici de proporcionalitat en sentit estricte).

Destaquem la sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH), 13 de desembre de 2018, cas Casa di Cura Valle Fiorita, S.R.L. contra Itàlia (solicitud nº 67944/13).

El demandant, l'empresa Casa di Cura Valle Fiorita S.r.l., és titular d'un edifici a Roma, ocupat des del 2012. El 2013, es va dictar una decisió judicial definitiva i executiva que va ordenar el desallotjament dels ocupants, que no s'ha aplicat a causa de consideracions socials (la impossibilitat de trobar allotjament alternatiu pels ocupants a causa de la manca de recursos), un altra raó que ha portat a no desallotjar els ocupants és els temors a possibles disturbis de l'ordre públic.

El TEDH sosté, per unanimitat, que hi ha hagut una violació de l'article 6.1 (dret d'accés a un tribunal) Conveni Europeu de Drets Humans, i una violació de l'article 1 del Protocol núm. 1 (protecció de la propietat) CEDH. El tribunal ha reconegut que les consideracions socials i els temors de pertorbacions de l'ordre públic podrien justificar les dificultats en l'execució i un retard en l'evacuació de les instal·lacions. No obstant això, no veu cap justificació per a la manca d'actuació de les autoritats italianes per prendre mesures, reiterant que la manca de recursos no podria per si mateixa constituir una raó acceptable per no complir amb una decisió judicial. Per tant, troba que les autoritats nacionals, com que no prenen cap mesura per complir amb la decisió esmentada, privaven d'efecte les disposicions de l'article 6.1 CEDH de tot efecte útil i violen el principi de seguretat jurídica. El TEDH també va determinar que aquestes, donats els interessos individuals de l'empresa sol·licitant i després d'un període de temps raonable dedicat a intentar trobar una solució satisfactòria, haurien d'haver pres les mesures necessàries per complir amb la decisió del jutge.

És rellevant la sentència exposada, ja que estem davant d'una causa evident d'indefensió que vulnera el dret a defensa⁵⁷. També és important, pel fet que veiem la problemàtica actual, on el tribunal demana l'execució d'un llançament i aquest no es pot duu a terme a causa de les circumstàncies socials dels ocupants. Aquest cas és un dels molts que es viuen en el nostre país en els darrers anys.

⁵⁷ També ho veiem a la STC 169/2014 de 22 d'octubre, FJ 3.

També és rellevant esmentar la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 437/2019 del 18 de setembre de 2019, Recurs 919/2018, que aborda la qüestió del dret a l'ocupació "pública i pacífica" d'habitatges aliens, establint que aquest dret no existeix. L'Audiència Provincial, en resposta al recurs presentat per uns okupes, recorda que no hi ha cap fonament legal per justificar l'ocupació il·licita d'un habitatge pertanyent a un tercer. El tribunal, a més de confirmar la resolució del jutge i rebutjar l'existència d'aquest suposat dret, retira als recurrents el dret a la tutela judicial efectiva i els condemna en costes per apreciar un abús de dret en la presentació del recurs. Així mateix, assenyala que la pràctica d'intentar prolongar la possessió il·legal de l'habitatge, aprofitant-se del sistema de justícia gratuïta, constitueix un abús de fons públics. En virtut de l'article 19.2 de la Llei d'Assistència Jurídica Gratuïta, el jutge pot condemnar al recurrent al pagament de les despeses i costes del procediment si detecta abús de dret, temeritat, mala fe o frau de llei en l'exercici del benefici de l'assistència jurídica gratuïta. Així doncs, en la sentència exposada, podem sostenir de nou que estem davant d'una falsa tensió jurídica entre ambdós drets estudiats. La solució de la problemàtica no pot recaure sobre els particulars sinó que aquesta ha de recaure sobre els poders públics i les institucions.

En darrer lloc, donarem un cop d'ull a la sentència 1618/2023 del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia (TSJA), aquesta aborda una situació en què una família, amb un menor a càrrec, va ocupar il·legalment un habitatge públic, destinat a cobrir necessitats residencials de manera legal i regulada. Malgrat la decisió inicial del jutjat de desallotjar-los, el Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia va optar per suspendre l'execució del desallotjament durant l'estat d'alarma de la pandèmia. Aquesta decisió es va basar en la consideració de la vulnerabilitat de la família, especialment amb la presència d'un menor, i en la necessitat de protegir els seus drets fonamentals.

El Tribunal Suprem es va mostrar contrari a la sentència del TSJA de i anul·la la interlocutòria que impedia el llançament, una decisió que va ser recorreguda i que la Sala del TS va desestimar, també es va desestimar el recurs d'Apel·lació. Conclou, aquest, que es va aplicar adequadament el principi de proporcionalitat, tenint en compte les circumstàncies concretes del cas. A més, es va posar de manifest que els ocupants no havien buscat activament una solució d'habitatge en els anys transcorreguts des de l'inici del procés judicial. Així, la sentència destaca la importància de preservar el sistema legal de distribució de recursos residencials i subratlla els perjudicis que l'ocupació il·legal pot causar a altres persones en situació de necessitat, especialment aquelles amb menors o amb menors recursos econòmics.

És rellevant la sentència perquè exposa que l'ocupació il·legal de l'habitatge representa una forma de fer justícia per compte propi, sense considerar les necessitats de persones en situació similar o més desfavorable. Aquesta acció, feta amb menyspreu cap a altres, pot afectar

especialment aquelles famílies amb menors o amb discapacitats, així com aquelles amb ingressos més limitats. En aquest cas concret, la família estava composta per un home amb una pensió d'incapacitat permanent de 1.179 euros al mes, la seva parella embarassada i un fill menor d'un any diagnosticat amb hemofília.

7. CONCLUSIONS

A continuació, a partir de tot l'exposat amb anterioritat, extraurem les conclusions del treball final de Grau, fruit de l'estudi i les entrevistes realitzades, que aporten claredat a la problemàtica de l'habitatge.

Revisats el contingut de totes les exposicions anteriors, concloem els següents aspectes:

- Es posa en evidència la complexitat de la problemàtica.
- El dret de l'habitatge i el de la propietat no generen tensions jurídiques, malgrat l'opinió generalitzada, ja que són drets que es poden complementar. D'aquesta manera es confirma la primera de les hipòtesis inicialment exposades.
- L'Estat Espanyol està mancat d'eines jurídiques que protegeixin aquests drets de manera efectiva.
- La intervenció de l'Estat en la propietat privada pot ser efectiva, segons el TC, sempre que sigui proporcional a la situació que es visqui. Tanmateix, la manca d'eficàcia i consens dels polítics genera constants conflictes sobre aquesta matèria.
- L'ocupació es considera una vulneració del dret de propietat, si bé en determinades situacions s'ha tolerat fins a resoldre una circumstància concreta.
- Les solucions a la crisi de l'habitatge exigeixen aplicar polítiques a llarg termini implicant la intervenció del sector privat i el públic, que evitarien conflictes en l'àmbit jurídic.
- Es confirma, també la segona hipòtesi plantejada pel que fa a les solucions, aquestes existeixen i així s'ha demostrat, però no s'apliquen per la inactivitat política i la prioritat d'aquests per realitzar polítiques a curt termini.
- S'observen possibles punts de consens entre actors amb plantejaments molt distants en matèria d'habitatge.

Així doncs, pel que fa a la valoració de la doble hipòtesi plantejada en el treball es confirma, per una banda, que no hi ha confrontació entre el dret a l'habitatge digne i el dret a la propietat privada, i per l'altra banda és que la inexistència de solucions i la problemàtica actual es deu a la

manca d'acció política duta a terme en la darrera dècada; així com en l'actualitat, malgrat els reiterats intents partidistes no consensuats.

No es pot plantejar com una confrontació ni com una tensió entre drets. Afirmar-ho seria un error. Com exposa en l'entrevista el Sr. Viñas són drets complementaris, drets que han de col·laborar entre si, i que han d'actuar conjuntament per tal de resoldre la situació de crisi residencial del país.

Un dels objectius era comprendre el perquè de la problemàtica i d'on provenia aquesta. Si fem una mirada enrere, comprenem que els factors que ens porten a l'actualitat és un cúmul de males decisions polítiques. Ens trobem davant d'una problemàtica política i d'Estat, ja que aquí, rau la solució.

Les dades són claus per copsar la rellevància de la problemàtica de l'habitatge. Aquestes mostren diversos aspectes; en primer lloc, que el fenomen de l'ocupació ha crescut exponencialment en els darrers anys. Important remarcar que l'ocupació que ha crescut més, no és la resultant d'una lluita ideològica, sinó aquella vinculada a la necessitat de sobreviure. En segon lloc, l'elevat preu del lloguer dificulta l'accés a l'habitatge.

Finalment, l'elevat nombre d'actius titularitat d'entitats bancàries resultat d'adjudicacions per impagament, i la manca de voluntat de l'Estat per intervenir-hi, malgrat el rescat bancari, impossibilita una solució efectiva.

La solució a la problemàtica no és senzilla ni única, recau en diversos actors i polítiques. Tanmateix, no és una solució que hagi de procedir des del món jurídic, sinó dels estaments polítics en consens amb el sector privat.

8. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

ACN "Catalunya va ser la comunitat amb més desnonaments el 2022, amb més de 8.500" <https://www.diaridebarcelona.cat/w/catalunya-va-comunitat-mes-desnonaments-2022-mes-8500>. Última consulta: 30/02/2024.

Ajuntament de Barcelona. (2016). Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. *Annex IV*.

Allendesalazar, P. (2024, 13 de febrero). *El Gobierno aprueba los avales públicos para que 50.000 jóvenes y familias compren viviendas*. *El Periódico*. <https://www.elperiodico.com/es/economia/20240213/gobierno-aprueba-avales-publicos-jovenes-familias-50-000-compre-vivienda-98118794>.

Allendesalazar, P. (2024, 13 de febrero). *El Gobierno aprueba los avales públicos para que 50.000 jóvenes y familias compren viviendas*. *El Periódico*. <https://www.elperiodico.com/es/economia/20240213/gobierno-aprueba-avales-publicos-jovenes-familias-50-000-compre-vivienda-98118794>

Arrels Fundació. (2023). *Persones sense llar: problemàtica a Barcelona*. <https://www.arrellsfundacio.org/persones-sense-llar/problematica/barcelona/>.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (2018, 25 de abril). *Observaciones finales sobre el sexto informe periódico de España*. Recuperat de https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/TreatyBodyExternal/Download.aspx?symbolno=E%2fC.12%2fESP%2fCO%2f6&Lang=en

Díez Picazo, L.M., *Sistema de derechos fundamentales*, Thomson Civitas, Madrid 2003.

Doncel, L. (2016, 12 de julio). *Berlín sufre una oleada de violencia de ultraizquierda*. *El País*. https://elpais.com/internacional/2016/07/08/actualidad/1467998607_031435.html

Etxarri, A. E., Hoekstra, J., Dol, K., & Fuentes, G. C. (2012). *De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias*. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*.

FERNÁNDEZ, G. R. (2011): *Para comprender el urbanismo español*, Iustel, Madrid.

Gallego-Díaz, S. (1980, 2 de mayo). *Hubo cerca de doscientos heridos en la "batalla de la coronación" holandesa*. *El País*. https://elpais.com/diario/1980/05/02/internacional/326066415_850215.html

García-Lozano, S. T. (2013). España y el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El Cotidiano, (180).

Gerió. (2024, 15 d'abril). La Cambra de la Propietat de Girona critica la nova llei d'habitatge. ACN / Girona. Recuperat de <https://www.gerio.cat/noticia/1604612/la-cambra-de-la-propietat-de-girona-critica-la-nova-llei-dhabitatge>

GIALDINO, R. (2003). Obligaciones del Estado ante el Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales. Revista del Instituto Interamericano de Derechos Humanos.

Igualada, J. R. (1994). La garantía constitucional de la propiedad privada. Derecho privado y Constitución.

J.O. (2016, 27 de mayo). Los 'okupas' de Gràcia avisan de que sólo pararán si recuperan el banco. El Mundo. <https://www.elmundo.es/cataluna/2016/05/27/5748646022601da27f8b4661.html>

Jiménez, J. P. (2018). La ocupación de inmuebles en el Código Penal español (1.a ed.). Reus.

Leguina Vila, J. (1994). El régimen constitucional de la propiedad privada. Derecho privado y Constitución.

López Alonso, E. (15 de marzo de 2024). Críticas generalizadas en el sector inmobiliario a la ley de vivienda y el límite a la renta del alquiler. El Periódico. Recuperado de <https://www.elperiodico.com/es/economia/20240315/criticas-generalizadas-sector-inmobiliario-ley-vivienda-limites-al-alquiler-99532762>

Martínez, F. R. (1994). Sobre la (paradójica) jurisprudencia constitucional en materia de propiedad privada. Derecho privado y Constitución.

Ministerio del Interior de España. (2023, 9 de maig). El Gobierno aprueba la compra de suelo a Defensa para construir unas 20.000 viviendas asequibles en 36 municipios. Recuperat de https://mpt.gob.es/delegaciones_gobierno/delegaciones/castillaleon/actualidad/notas_de_prensa/notas/2023/05/2023-05-09_05.html

Pardo Torregrosa, I. (2023, 9 de febrero). Aprobada la llei d'ocupacions conflictives. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/encatala/20230209/8743748/aprobada-llei-ocupacions-conflictives.html>

París, J. M. J. (2018). La ocupación de inmuebles en el Código Penal español. Editorial Reus.

Pi, Xavier. (2022, 15 d'agost). Els Mossos fan 1.900 actuacions a l'any per ocupacions conflictives a les comarques gironines. El Gerió Digital. <https://www.gerio.cat/noticia/1542397/els-mossos-fan-1.900-actuacions-a-lany-per-ocupacions-conflictives-a-les-comarques-gironines-girona-okupes>

Rigol Baulenas, A. (25/04/2024). El Govern regula d'urgència el lloguer de temporada i d'habitacions per evitar-ne l'ús fraudulent. Diari ARA. Recuperat de https://www.ara.cat/economia/immobiliari/govern-regula-d-urgencia-lloguer-temporada-d-habitacions-evitar-ne-l-us-fraudulent_1_5007742.html

Rodríguez de Santiago, J. M. (2018). Una revolución silenciosa (i): la propiedad privada. Almacén de derecho.

Segovia, C. (2022, 7 de juny). España debe aún devolver a la UE el 57% del rescate bancario cuando se cumplen diez años del préstamo. El Mundo. Recuperat de <https://www.elmundo.es/economia/2022/06/07/629f9cd8e4d4d8541e8b461c.html>

Sotomayor Morales, E. M. (2023). Emociones colectivas, indignación y movimientos sociales: el desahucio a raíz de la gran recesión del siglo XXI.

V. Pérez "Catalunya lidera el rànquing estatal en desnonaments." <https://www.elpuntavui.cat/societat/article/5-societat/2363664-catalunya-lidera-el-ranquing-estatal-en-desnonaments.html>; última consulta: 29/02/2024

JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ

- Sentència del Tribunal Constitucional 166/1986, de 19 de desembre de 1986.
- Sentència del Tribunal Constitucional 37/1987 de 26 de març de 1987.
- Sentència del Tribunal Constitucional 6/1991, de 15 de gener de 1991.
- Sentència del Tribunal Constitucional 14/1992, de 10 de febrer de 1992.
- Sentència del Tribunal Constitucional 66/1995, de 8 de maig de 1995.
- Sentència del Tribunal Constitucional 199/1996, de 3 de desembre de 1996.
- Sentència del Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de novembre de 2004.
- Sentència del Tribunal Constitucional 38/2011, de 28 de març de 2011.
- Sentència del Tribunal Constitucional 169/2014 de 22 d'octubre de 2014.
- Sentència del Tribunal Constitucional 28/2020, de 24 de febrer de 2020.
- Sentència del Tribunal Constitucional 192/2020, de 17 de desembre de 2020.

- Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 437/2019 del 18 de setembre de 2019
- Sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia 1618/2023 de 21 de novembre de 2023.
- Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans, 13 de desembre de 2018, cas Casa di Cura Valle Fiorita, S.R.L. contra Itàlia (solicitud nº 67944/13).
- Sentencia del Tribunal de Justicia UE 44/79, de 13 de diciembre de 1979.

-
- Constitució Espanyola.
 - Codi Penal.
 - Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals.
 - Declaració Universal dels Drets Humans de l'any 1948.
 - Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, sobre mesures urgents per afrontar situacions d'importància crítica en termes de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transport.
 - Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.
 - Llei 5/2018, de reforç de la protecció de la propietat privada.
 - Decret 306/2006, Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.
 - Llei d'habitatge 12/2023, de 24 de maig de 2023 pel dret a l'habitatge.
 - Decret llei 6/24 de 24 d'abril de 2024 de mesures urgents en matèria d'habitatge.

9. ANNEXES

Per concloure aquest treball, exposem les dues entrevistes, transcrites literalment de les converses realitzades amb ambdues personalitats, per tal d'assolir els objectius del treball; en primer lloc, comprendre la problemàtica de l'habitatge i les causes i, en segon lloc, solucions a la problemàtica.

Hem mantingut dues converses, amb dues personalitats del país. L'alcalde de la ciutat de Girona, i el president del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida.

ANNEX PRIMER ENTREVISTA A L'ALCALDE DE GIRONA

Lluc Salellas i Vilar (Girona, 31 de desembre de 1984), periodista i polític. Centè alcalde de la ciutat de Girona. Llicenciat en periodisme i en Ciències Polítiques i de l'Administració per la Universitat Pompeu Fabra. Té estudis sobre nacions i nacionalisme per la Universitat d'Edimburg.

A les eleccions municipals de 2023 va encapçalar la llista de Guanyem Girona, i va acabar esdevenint alcalde de Girona, després de pactar amb Junts per Catalunya i Esquerra Republicana.

És fill de Sebastià Salellas (Viladamat, 18 d'agost de 1948 - Barcelona, 28 de maig de 2008). Va ser advocat i polític català. És germà de Benet Salellas (Girona, 7 d'octubre de 1977), advocat i polític català. Fou diputat al Parlament de Catalunya per la CUP.

Quina és la problemàtica de l'habitatge a la ciutat de Girona?

El principal problema que tenim en l'àmbit d'habitatge és la dificultat en l'accés de moltíssima gent que voldria viure a la ciutat, especialment perfils més joves i precaritzats (amb poca renda i poc patrimoni).

Durant els darrers anys hi ha hagut un encariment del preu, en el mercat de lloguer, i també en el mercat de compra, produït per molts factors. Crec, que la problemàtica de l'habitatge, recau en el fet que tothom que vol accedir en un habitatge, no ho pot fer, en la mesura en què el mercat ha anat definint el preu, l'oferta i la demanda.

Creu que Girona es troba en una situació pitjor que altres ciutats que Espanya?

Acostumo a agafar el marc de referència dels Països Catalans. La capital, Barcelona, està clarament en una situació pitjor, és més complicat viure a Barcelona que a Girona, però hi ha

altres ciutats del país que poden estar millor que nosaltres. Tot i que, en general, la problemàtica de l'habitatge, no només passa a Girona i Barcelona, sinó que passa a molts llocs del país, i evidentment, per les condicions de la ciutat (Barcelona) és cada cop més difícil viure-hi. Però no ser els pitjors, no vol dir que no ens hàgim de preocupar.

Quines mesures concretes fa l'Ajuntament per solucionar la problemàtica?

La regulació del mercat, només l'Estat la pot definir. Nosaltres, el que podem fer és el que ja estem fent, que per un costat, és regular la quantitat de pisos turístics que pot tenir la ciutat, estem garantint que un 96% dels habitatges que hi ha a la ciutat es dediquin a ús residencial durant tot l'any. Intentem evitar que la demanda de pisos turístics es pugui menjar el mercat immobiliari, per l'altra costat, hem d'intentar que es construeixi el màxim d'habitatge social, d'habitatge de lloguer, d'habitatge assequible, a la nostra ciutat, i per això hi ha diverses maneres, una d'elles és la compra de pisos que ens permet posar-los al mercat de lloguer social.

També oferim en els privats que s'apunten a la borsa de mediació en habitatge, que tenim com a Ajuntament, de tal manera que si tu tens un pis per llogar, i ofereixes un lloguer social, a canvi nosaltres oferim unes garanties. També estem treballant perquè, en els mesos vinents, l'habitatge cooperatiu pugui tenir un espai a la ciutat de tal manera que els projectes cooperatius puguin prendre força. Estem facilitant solars a la Generalitat perquè, aquesta, pugui desenvolupar habitatge de protecció oficial, estem parlant amb el tercer sector, aquelles entitats sense ànim de lucre, facilitar que puguin fer operacions per incrementar els pisos socials que hi ha a la ciutat.

Tot un seguit d'accions, que estem desenvolupant, amb la voluntat de millorar tot el que és l'oferta de lloguer social a la nostra ciutat, de lloguer pels joves, i d'aquesta manera, intentar equilibrar una mica el balanç, és el que podem fer, la resta de regulacions, ja venen marcades per la Generalitat o per l'Estat.

Quina és la solució que hauria de fer l'Estat?

Crec que amb la regulació dels preus de lloguer en els espais declarats zones tenses, pel que fa a l'habitatge és un primer pas. El que s'ha d'evitar és aquests lloguers d'una setmana, deu dies que són subterfugis, el lloguer de temporada. S'hi hauria de posar un límit, ara mateix és quelcom que estan fent servir alguns negocis per evitar la regulació, crec que hem de generar molt d'edifici públic, tal hi com estem fent nosaltres. L'Estat té aquesta capacitat, hi ha la Sareb, que té moltíssims habitatges buits que no s'ofereixen a l'administració municipal ni a la Generalitat, sinó que estan allà en la foscor i no es procedeix ràpidament. Estem parlant d'habitatges que fa quinze anys que estan en aquesta situació i que acaben provocant situacions que acaben sent

conflictives, tot perquè l'Estat no ha generat mobilitat, no ha facilitat que aquests pisos estiguin en l'àmbit social.

Què opina de la nova llei de l'habitatge?

No tinc un coneixement suficient per anar al fons de la llei, per a anar a parlar dels articles concrets i les seves conseqüències. Jo et dic, que em sembla que tota la part que està pensada per poder fer regulacions i per evitar que els preus creixin, em sembla que és una línia positiva,. Tinc la sensació, que hi ha algunes llacunes pel que he llegit, que faciliten o impossibiliten l'objectiu, del fet que els preus no creixin i que, per tant, viure de lloguer continuï sent possible per moltíssima gent, s'han d'acabar de tancar aquestes llacunes i que, en conseqüència, és millorable, sobretot en aquest sentit.

Defensa l'ocupació de gent necessitada a propietats de bancs o cap a fons voltor?

(Somriu). Crec que el que jo defensi o no defensi no crec que sigui la pregunta que m'agradaria respondre. És a dir, jo el que et puc dir és que em sembla lògic que gent que no té habitatge i no trobi els mecanismes i que ha esgotat les vies per aconseguir un habitatge de manera legal, busqui mecanismes per viure i no acabar al carrer, i si ho fa, ho fa especialment en pisos buits de grans tenidors fons voltor Sareb... em sembla que té una certa lògica, si a més després l'actitud que té respecte a la comunitat d'aquell bloc és correcta. És a dir, pagar rebuts i fer una vida estàndard. Em sembla que aquí no hi ha una gran problemàtica, jo veig un cert sentit lògic fins i tot respectable i entenc que la gent prengui aquesta decisió si no té cap altre camí no?

A partir d'aquí, entenc que qui és propietari vulgui defensar també la seva propietat en el marc en què estem, i per tant aquí, sorgeix un conflicte lògic que s'acaba resolent normalment en via judicial, i aquí és on jo crec l'objectiu seria que ningú hagués d'ocupar.

Em sembla lògic, en el moment actual, i hem d'aspirar a una societat on l'ocupació no hi sigui, és a dir, no m'agrada que hi hagi ocupacions preferiria que no hi fossin, puc entendre que la gent en una situació desesperada, pugui emprendre aquest camí, em puc imaginar jo en la seva situació que podria fer el mateix.

Ha fet menció a la construcció de l'habitatge social en els darrers anys es cospa una davallada important, a què es deu això? No interessa construir habitatge social?

Després de la crisi i amb el canvi de govern de la Generalitat, es va aturar completament la construcció d'habitatge social a Catalunya, també pels municipis. El context posterisi no ho facilitava, però hi va haver una decisió política en aquell moment, com que hi havia hagut la

crisi de l'habitatge es va pensar que no es necessitava i crec que això va ser una interpretació dolenta.

En els darrers anys, aquest fet està començant a canviar, el problema és que durant molts anys es va deixar de fer, per una decisió política, repeteixo. Crec que en aquell moment es parlava molt que hi havia pisos buits. Aquest fet és cert, van quedar molts pisos buits després de la bombolla immobiliària, però tampoc es va fer una correcta gestió política, perquè tots aquells pisos passessin al lloguer social. Moltes de les ocupacions estan a la Sareb o a fons voltor, en lloc d'acabar en el lloguer social, van acabar en mans de l'especulació, un greu error.

Vàrem rescatar tots els bancs, com a Estat, i posteriorment el negoci dels pisos se'l van continuar quedant els fons voltor, en molts casos. Crec que la interpretació que es va fer de com que hi ha molts pisos buits no ens cal més habitatge va ser totalment errònia. Tampoc vam mobilitzar els pisos buits perquè fossin lloguer social.

Ja em sembla bé aquesta interpretació, però una problemàtica que tenim és que hi ha pisos buits, si els 700/800 pisos buits que hi ha a la ciutat de Girona, estiguessin arreglats i en el mercat de lloguer tindria un clar efecte a la nostra ciutat i ajudaria al fet que els preus no pugessin tant.

Com aconseguim que aquests pisos buits no estiguin buits?

Aquí hi ha tota una part que l'Estat hauria d'ajudar molt, ja que, nosaltres som un l'ajuntament petit, no tenim una capacitat de negociació molt forta amb el fons voltor o amb la Sareb, però si assolim mobilitzar els petits propietaris, ho podem aconseguir. La majoria d'aquests, necessiten el que puguin guanyar d'aquell pis per pagar l'IBI. Per entendre'ns, quan parlem de grans tenidors, o hi ha una política global en l'àmbit de país, o a escala d'Estat, o difícilment podrem intervenir. Crec que podem fer campanyes perquè la gent posi els habitatges als serveis de l'ajuntament, ja anem fent tot això, però crec, que en tot cas, es va perdre aquella oportunitat quan hi havia de milers de pisos, políticament no va interessar, ni el govern en el seu moment de convergència, ni el del PP que va haver-hi i posteriorment, ni els que hi ha hagut tant a l'Estat com aquí, perquè no han tingut la capacitat o la voluntat, això ja no ho sé, de tirar endavant polítiques en aquest sentit.

Podem parlar amb claredat d'una problemàtica d'Estat o és una problemàtica dels propietaris?

Evidentment, la primera responsabilitat és dels fons voltor i de la Sareb i dels grans propietaris, ells són els que tenen la capacitat de decidir posar els pisos buits al mercat de lloguer. No cal ni que sigui ni en el mercat de lloguer social, n'hi hauria prou en què fos en el mercat de lloguer.

Ells són els primers responsables, però des de fa més de deu anys, han demostrat que no tenen aquesta voluntat, llavors si no satisfan aquesta necessitat de la societat, qui ha d'intervenir és l'Estat. Hi ha situacions, en què l'Estat considera que no són òptimes, hi intervé. Per alguna cosa li hem donat entre tots el poder i autoritat per fer-ho, en aquest àmbit per un motiu, o per un l'altre, no hem intervingut. Bé, jo no, perquè no tinc cap participació en l'Estat, però, que no s'ha tingut la capacitat o la voluntat, no ho tinc clar, d'intervenir en aquest sentit.

ANNEX SEGON ENTREVISTA AL PRESIDENT D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA I LLEIDA

Lorenzo Viñas Periz, nascut a Naval (Osca), fa més de seixanta anys i va estudiar Estudis Immobiliaris per la UB i dret a la UOC. Fou director d'una empresa immobiliària durant trenta-vuit anys. Des de l'any 2014 exercí com a gerent del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, i des del mes de gener del 2023 presideix el mateix Col·legi, així com el Consell de Col·legis d'Administradors de Catalunya.

Abans de començar, vull aclarir que nosaltres no estem en una banda del conflicte, nosaltres estem defensant el dret a l'habitatge, estem en contacte directe amb usuaris i arrendataris. El que fem és intermediar entre les parts, no estem representant els propietaris, intermediem, tractem amb l'arrendatari, estem al mig, defensem el dret a l'habitatge, a uns preus dignes, preus adequats perquè una família pugui viure i això és el que estem defensant. La gran diferència és que nosaltres fem uns camins diferents dels quals estan establint alguns poders públics i associacions. El que establim són altres camins. La finalitat és la mateixa, la dels sectors públics i sectors associatius no estan donant els resultats, i cal que es plantegin redreçar-ho. El que proposem és la generació de més oferta, això reconduirà els preus segur, a més és una qüestió d'oferta, que condiciona la demanda. Això no ho volen veure, estan capficats en una idea de limitar el dret a la propietat, i no es poden confrontar; són drets complementaris i paral·lels, si us plau. Volia donar una mica de context previ abans de començar, ja que, depèn de, amb quin sector parlis, com pot ser el de la CUP, no estan aportant solucions adequades. S'han aplicat durant tres o quatre anys, i no està donant resultats. Ho hem de corregir.

Creu que hi ha una problemàtica per accedir a l'habitatge?

Hi ha una problemàtica de preus, soc plenament conscient que el mercat està alterat. L'han alterat artificialment, quan el fàcil és motivar al sector privat perquè porti habitatges, mentre no creen habitatge social i assequible, que ja veurem quan arribarà. Recordem, tots tenim memòria, que quan va entrar el nou govern, el primer nomenament del senyor Sánchez, va ser per prometre 700.000 o 720.000 habitatges en els anys vinents. Això, no ha arribat, no ha arribat ni

un habitatge social i assequible, no han arribat. Va entrar al març de l'any passat, si no recordo malament, fa camí d'un any i mig. Ara fa dos mesos, la consellera de territori, l'Honorable Esther Capelles, va prometre 270.000 habitatges socials i assequibles en el termini de vint anys, quan no estan ni aprovats en els pressupostos de la Generalitat, i no s'aprovaran. En definitiva, proclames electoralistes o no, però sense fonament i que no tenen cap sentit de funcionament, es generen unes normes, unes lleis, que pretenen és generar habitatge suficient perquè hi hagi per tothom encara que forçant a un sector de la societat. I l'efecte és el contrari al que es diu que es pretén; el que han de fer mentre arriben aquests habitatges, bé més ben dit, que arriben condicional totalment, perquè no s'estan fent, no poden fer-los, no està destinat cap quantitat de diners per a construir-les.

En el cas de Catalunya, a més a més, el que haurien de fer és motivar el sector privat, bonificacions, seguretat jurídica, sobretot seguretat jurídica. Els administradors de finques, veiem que hi ha un problema i estem denunciant des de fa anys aquesta manca d'habitatge. És la manca d'oferta la que genera l'increment de preus i ja es poden fer normes, tancar els forats de les normes, perquè la gent busca solucions que minimitzin el seu perjudici; no s'adonen que és un perjudici, i la gent ven el seu pis o el posa en altres tipus d'arrendament, com per exemple, lloguer de temporada o turístic. Llavors creen normes per tancar tot això, i es fan normes per taponar aquestes fuites de producte d'habitatge del mercat residencial, i no s'adonen, que el què està mal fet és la mateixa norma, que han creat d'una manera inadequada i contrària.

L'article 47 de la CE exposa que són els poders públics els encarregats de promoure l'habitatge, la pregunta seria si considera que és inconstitucional que l'Estat delegui la problemàtica en els particulars?

Bona pregunta, fa poc vaig escriure un missatge a les xarxes socials en aquesta línia, l'article 47 CE determina que tot espanyol ha de tenir dret a un habitatge digne i suficient. Aquesta facultat els pertoca als poders públics, perquè aportin, generin i creien habitatge suficient. Poden traslladar aquesta obligació que té l'administració pública directament als particulars? Sí, si ho motiven, i si ho pacten. El que no potser, i no funciona ni funcionarà, i no té cap sentit i entenc que això és constitucionalment qüestionable, és que traslladin aquesta obligació d'una manera exigent al sector privat, quan el més fàcil és la col·laboració, que no la imposició. Estan imposant, no estan acordant, no estan creant un acord de país. Ni els mateixos grups polítics s'han posat d'acord, el que faltaria és un consens polític, per donar una solució a la problemàtica de l'habitatge, però no hi ha consens, tampoc el busquen, no els hi importa tenir un consens polític, que seria el primer pas per solucionar el problema, junt amb la participació del sector privat.

Crec que no és la manera, però crec que en situacions excepcionals, pot ser una solució sempre que vingui per uns camins de pactes i d'acords, i no d'imposicions.

Quina creus que són les solucions actuals que duen a terme els poders públics per solucionar la problemàtica de l'habitatge?

Res absolutament. Tot el que estan fent és contrari al que necessita la societat, s'estan limitant a la construcció d'habitatge. El banc d'Espanya exposa, en una notícia recent, que Espanya necessita 600.000 habitatges, hi ha un problema d'oferta. Com a resultat de la manca d'oferta, tenim un problema de preus. Hem de crear habitatge, ho diu el banc d'Espanya, ho ha reiterat avui a la premsa, ho estem dient des de fa anys. És molt fàcil motivar el sector privat, amb bonificacions fiscals per exemple, hi ha altres maneres també. A Barcelona ciutat hi ha 16.000 locals buits, comercials sí, però el 30% d'aquests tenen fàcil conversió en habitatge. Aquests no tenen sortida comercial, el propietari estaria encantat de tenir una sortida, amb uns lloguers reduïts, petits, la comunitat de propietaris també ho veuria amb bons ulls, té un local ple de pols, de brutícia, amb una manca d'higiene, amb molèsties veïnals... El propietari no li treu rendibilitat, hi ha gent gran que no té habitatge; una perquè no se'l pot pagar, i dues perquè el que es pot pagar no hi ha ascensor i no poden pujar, com per exemple, n'és el cas els barris de Ciutat Vella i el Raval de Barcelona.

Parlem de la ciutat de Barcelona com podríem parlar de qualsevol ciutat del nostre país. Una solució és donar sortida a locals que estan buits, que no tenen sortida comercial, convertir-los en habitatge. El propietari encantat, la comunitat satisfeta, un sector de la població (gent amb necessitat de mobilitat i baixos ingressos), tindrien una sortida fantàstica. S'ha de flexibilitzar les normes d'habitabilitat, això es pot fer, canviaria la densitat dels edificis, però això no és un problema tan greu per trobar una situació temporal, mentrestant no arriben els promesos habitatges que diu tant el govern d'Espanya com el govern de Catalunya.

Creu que la solució és la construcció de l'habitatge social? I que aquesta solució no s'està duent a terme?

Exacte, la solució és construir habitatge social i assequible, que no és el mateix i cal motivar el sector privat perquè aporti producte i inverteixi en lloguer residencial. Aquestes són les solucions, pel que fa a les dues primeres no s'està fent res d'important, no s'està invertint, uns perquè no ho contemplen als pressupostos, però sí que ho proclamen, com si la cosa s'estigués fent i no tenen ni pressupost, és quelcom incompreensible! Els altres van proclamar-ho fa quinze mesos, i si algú ha construït alguna cosa és escàs, no és suficient per solucionar el problema de l'habitatge.

L'Ajuntament de Barcelona va promoure la modificació del Pla General Metropolità per condicionar que el 30% de les noves construccions es dediquessin a habitatge social, els promotors el que van fer va ser no construir, perquè no els hi surten els números. No s'ha construït a Barcelona d'ençà que s'aplica la mesura. Des de l'any 2018 fins a l'any 2021, s'han construït 56 habitatges socials. L'alcalde actual, diu que modificarà aquesta mesura, la modificació que van fer no és poca cosa, són paraules majors. La modificació la fan per l'article 33 CE, que genera efectes contraris a la necessitat actual, ni habitatge social ni lliure.

L'alcalde de Girona argumenta en l'entrevista realitzada que s'està construint habitatge social i que és una mesura que s'està intentant realitzar, que n'opina?

On? Igual s'estan fent mil pisos i en calen 600.000. Potser s'estan fent 300 i fan falta molts més. On s'estan fent? I amb quina previsió? La consellera planteja, que es faran 270.000 habitatges en vint anys, cal un pressupost, els últims no s'han aprovat, ara hi ha eleccions, no sé quin govern entrarà i amb quines idees. A Catalunya aquesta xifra suposa la construcció de 13.500 habitatges anuals, si se n'estan fent mil, ja és molt. Tenim un problema i cal habitatge social assequible i lliure, cal promoció. El que proclamava el PP era potenciar la construcció perquè generava ocupació i riquesa i es construïen cinc mil pisos a Toledo que després no ocupava ningú, perquè qui vol anar a viure al mig del no-res? No és aquell model el que necessita la societat catalana, que és la que ens importa, necessitem un model de creació d'habitatges, treballar junts administració pública i el sector privat, no hi ha més.

Si la solució depèn de vostè quina aplicaria per resoldre la problemàtica?

Un pacte d'estat. Cal posar a sobre la taula, en primer lloc, que el problema de l'habitatge és un problema polític i de país, i han d'arribar a un consens totes les forces polítiques del parlament de Catalunya. Cal arribar a un acord, aquest acord ha de contenir solucions per l'habitatge, la creació, la construcció, l'adequació de les normatives que generin la creació, i la col·laboració amb el sector privat.

Se li ha de donar seguretat jurídica al sector privat no pot estar subjecte a què hi hagi ocupacions i que no passi res. És igual si és dels grans tenidors, aquí van tots al mateix sac. Un gran tenidor és una persona que té cinc immobles residencials arreu de Catalunya, ara ja no són 140 municipis, ara s'ha incrementat amb més de 130 municipis més, no em faci cas amb la xifra, és una autèntica barbaritat. Absolutament tot Catalunya és zona tensada pràcticament, tant és així que hi ha una població que es diu Tiana, que no té habitatges de lloguer, no n'hi ha, són cases i no n'hi ha de producte, l'han declarat zona residencial tensada, però si no hi ha lloguer com ho poden declarar àrea tensada? Barbaritats com aquestes les que vulguis, si es fes un a anàlisi d'un a un, s'han vulnerat tot els criteris de determinació de zones tensades. Determinar

que perquè una persona tingui uns habitatges i perquè hagi rebut el pis dels pares o la casa del poble sigui un gran tenidor... a arribar a cinc és molt senzill, aquest és un gran tenidor? Ho estem comparant amb CaixaBank que té 6.000 habitatges? No és el mateix, estem comparant grans tenidors amb aquest propietari que ha assolit al llarg de la seva vida cinc habitatges contant casa seva? Amb CaixaBank o amb Banc Sabadell que en té 2.000 o el grup Cerveros que en té 2.600? És realment el mateix? Aquests grans tenidors, aquests sí que ho són, segons la llei d'habitatge estatal, el govern de Catalunya hauria de determinar una normativa que els obligues a registrar, i a informar on estan els habitatges que tenen, perquè a partir d'aquí es poden fer polítiques per reutilitzar habitatges, si no són socials que siguin, tan assequibles com sigui possible. Això no s'ha fet, una mesura tan senzilla com aquesta, el que s'ha fet és imposar al particular unes obligacions, que el que aconsegueixen és que s'escapin de la norma, el que fan és taponar aquestes fissures.

Quan tenia vint-i-vuit anys, un home gran, antic empresari, un home jubilat, em va dir miri, hi ha negoci quan les dues parts guanyen, quan una part li posa el peu al coll a l'altre en faran una no en faran més. L'administració ha d'aprendre això, no pot posar el peu al coll a la gent, perquè no funciona, perquè en faran una no dos, la gent s'escapà de la normativa.

Segon exemple, ens remuntem a l'any 1940, es va aprovar una reforma de totes les lleis d'arrendaments que hi havia aleshores. El país venia d'una situació de guerra, i estava en una situació de postguerra i, per tant, tenia molt sentit que l'habitatge quedés ben protegit. Aquest fet va provocar que s'establís la pròrroga forçosa i la limitació de rendes. A una família no se li acabava mai el contracte. Aquestes lleis, que fins aleshores tenien sentit, ja que, estàvem en un procés de creixement econòmic, en un procés de donar tranquil·litat i estabilitat a les famílies. Això hauria d'haver durat dos, tres o cinc anys, però va durar fins a l'any 1985.

Un ministre, d'un govern socialista de Felipe González, Miguel Boyer, va aprovar un decret llei en el qual es regulava aquesta obligació de constitució dels nous contractes, alliberats de la pròrroga forçosa que s'havien fet fins llavors. La ciutat de Barcelona era una capital europea amb una gran quantitat d'habitatge d'arrendament. Els rendistes eren propietaris benestants, que el que feien era construir una casa llogar-la i vivien d'això. Aquesta llei d'arrendament de 1964, va perjudicar greument aquestes persones, no podien ni renovar contracte ni incrementar preu, amb la qual cosa tampoc feien obres de reparament ni manteniment, tot el que cobraven era per viure; era el seu mode de vida. Això, va representar, que en la dècada dels vuitanta i noranta es van vendre moltes cases, a l'exemple de Barcelona a preus irrisoris. Especuladors, que en molts casos, compraven, netejaven, arreglaven, dividien i venien. Van fer el gran negoci, en perjudici dels propietaris, que es veien obligats a vendre perquè no podien suportar aquella situació, de l'arrendament els hi donaven quatre rals i preferien malvendre i treure una mica més de diners.

Això va ser l'any 1964, i això era per donar estabilitat en una situació de postguerra si hagués hagut de durar cinc anys, en va durar vint-i-cinc. Aquesta situació és la que estem repetint actualment. Vostè no pot fer fora a qui no li pagui perquè aquest potser és vulnerable, no li podrà cobrar el lloguer, no podrà llogar al preu que vulgui (contenció de rendes, limitació de contractes). Estan fent el mateix que va passar al 1964, i que va tenir un resultat nefast per l'habitatge. Ens vam recuperar, arran de què es va convertir en un negoci. En comptes de controlar els alts preus creant més habitatge, en comptes de fer una política equilibrada entre arrendador i arrendatari, ara hi ha una desprotecció en contra de l'arrendador. Mai s'ha trobat un equilibri que seria el desitjable, estem repetint la història, allò que ja vam veure que no funciona.

Què en pensa de la nova llei de l'habitatge? Creu que aconseguirà l'objectiu?

Per si sola no solucionarà el problema. És una llei, que el que ens requeria és una nova reforma de la LAU. Una llei de l'habitatge, en les condicions actuals, no dona una solució. Entre altres coses perquè no es contempla tot el país sinó per comunitats, cada comunitat actua com li dona la gana, de fet, Catalunya és l'única comunitat que està intervenint, això es deu al fet que no hi ha hagut consens polític.

Som contraris a la llei, tot i que se'ns reconeix, als administradors de finques, i això és una picadeta d'ullet cap a nosaltres, independentment d'això, no és la solució. Aquesta és contrària a l'esperit que representa. Cal, en primer lloc, el consens polític, en segon lloc, la col·laboració amb el sector privat, i ni l'un ni l'altre ho contempla, crea més antagonisme, crea més divisió.

Quines conseqüències a curt termini aportarà aquesta llei?

A curt termini, crec que és una llei que quan entri un altre grup polític la suprimirà, ja que, no hi ha consens polític i el recorregut és limitat. Hi ha dos recursos d'inconstitucionalitat, que ja veurem com acabaran, això dura tant que t'acabes fent vell, però d'entrada està recorreguda davant del TC. Quan canvi el color dels que governen, aquesta se'n va fora segur, segur no, seguríssim, ni té recorregut ni atorga solucions i crea distorsió i desequilibri en el mercat.

Justifica l'ocupació en fons voltor i bancs de persones necessitades i vulnerables?

No, no perquè continuem parlant de confrontar ambdós drets. El que han de fer els poders públics és arribar a l'expropiació o si no, a un acord que seria el més desitjable amb aquestes entitats perquè aportin el producte i generin la creació, l'atorgament d'un ús d'aquests habitatges.

Per una banda, resulta que no se'ls obliga a informar de quants estan lliures, on estan ubicats aquests pisos i en quines condicions es troben. No hi ha un registre, la llei diu que això s'ha de fer, però ningú ho demana. De l'u al deu, l'u ni s'ha fet, en segon lloc, aquests productes immobiliaris, que provenen de la greu crisi del 2008 i que van ser adquirits per autoadjudicacions d'impagaments d'hipoteques, a més a més, van generar un forat de seixanta mil milions d'euros, l'Estat va cobrir aquestes entitats bancàries perquè no fessin bancarrota. On són aquests diners? No s'han retornat i seria la via clau perquè molts d'aquests productes passin a l'Administració amb un acord. O tornes els diners o em dones producte. Tampoc s'ha fet.

No ho justifico en absolut, perquè és vulnerar el dret a la propietat, tenim per bandera el dret a l'habitatge i no són confrontables, van de bracet. El que sí que s'ha de ser és ser exigent amb aquestes entitats, que van ser pagades per tot el país, perquè retornin aquests productes, a qui necessita habitatge. Però, això ha de ser amb la intermediació dels poders públics, de les administracions públiques, han de gestionar operar i redistribuir aquests habitatges.

Hi ha confrontació jurídica entre el dret a la propietat i el dret a l'habitatge?

No, s'han de buscar fórmules en les quals hi hagi la participació de les administracions públiques, aquestes operin i recuperin l'habitatge. L'ocupació de pisos, aquells habitatges que eren per les famílies necessitades, quina preocupació, quin interès, quin control, quina supervisió, està fent l'administració pública catalana? No estan fent res, amb els fons voltor ni entitats financeres que han tingut aquest avantatge i aquests productes. No fan res, perquè ho retornin, aquí és on s'ha d'actuar, en el marc de la llei, en el marc del dret i en el marc de la potestat del sector públic, i no confrontar drets. Alguns, defensem, que els drets poden anar de bracet. Però sembla, que hi ha interessos perquè vagin confrontats, perquè guanyen vots, si no és per rèdit electoralista o per populisme, jo no ho entenc, no poden tenir una mirada tan curta.

Creu que una solució és limitar els pisos turístics tal com argumenta l'alcalde de Girona?

És una opinió que no té recorregut, ni soluciona en absolut el problema d'habitatge residencial, entre altres motius perquè la gent buscarà el que millor li vagi pel seu interès. Tan difícil és fomentar el mercat de lloguer residencial, entre el sector privat i no tant prohibir i limitar?

Creen lleis, i com que hi ha fissures, la gent es busca la vida, llavors tapen fissures amb una nova llei. Volen prohibir pisos turístics, volen prohibir pisos de temporada, si algú vol venir a Barcelona a viure o a treballar i vol estar en un pis ho tindrà complicat, per exemple, una persona que tingui una malaltia i tingui un tractament de llarga durada i necessita un habitatge de temporada. Ara es vol regular això, i aleshores, com la gent busca alternatives, posem taps a una llei dolenta.

Dir que el problema de l'habitatge, es pot solucionar prohibint els pisos turístics, és una opinió sense recorregut i qüestionable democràticament, si més no. S'ha de regular el mercat d'habitatges d'ús turístic, evidentment. Fins aquí estem d'acord, però prohibir? Considera l'alcalde que amb això tindrem habitatge residencial? El que ha de qüestionar-se és com motivar als ciutadans perquè lloguin els pisos oferint seguretat jurídica, si l'inquilí no et paga, et pagaré jo durant sis o vuit mesos el lloguer. Si t'ocupen, t'ajudaré a desocupar com més aviat millor, si el llogues un 5% per sota del preu, jo et donaré una rebaixa del 15% o 30% de l'IBI. Això serien polítiques pràctiques de solució d'habitatge. Prohibir és posar el peu al coll de la gent i jo des dels vint-i-vuit anys sé que això no funciona.