

AFAVORIR EL DRET A L'HABITATGE

Consideracions respecte a l'avantprojecte de llei de la Generalitat

Chantal Moll de Alba

Professora de Dret Civil i de Dret de la Construcció i de l'Habitatge (Universitat de
Barcelona)

cmolldealba@ub.edu

*Article publicat a “EL PERIODICO DE CATALUNYA”,
diumenge 11 de desembre de 2005, pàg. 10*

Fa uns dies es va fer públic l'avantprojecte de Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya proposat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat. La futura llei del Dret a l'Habitatge derogarà l'actual Llei catalana de l'Habitatge de 1991 que va ser pionera i innovadora en la regulació de tot el procés d'edificació però que necessitava algunes modificacions. En aquest sentit, la Llei d'Urbanisme de Catalunya del 2002 instava al Govern a presentar un projecte de llei que modifiqués l'actual llei de l'habitatge i que inclogués la regulació de l'habitatge de protecció pública, la conservació i la rehabilitació del parc d'habitatges, els principis sobre habitabilitat, seguretat i funcionalitat dels habitatges i altres matèries per harmonitzar el text legal amb altres normes connexes.

L'Avantprojecte no és doncs fruit de l'atzar si no la resposta a un mandat legal que el Govern de la Generalitat havia de complir. Nogensmenys, es significativa l'expressió utilitzada per anomenar aquest avantprojecte, ja que mostra un canvi d'enfoc per part del poders públics. No es tracta de regular únicament l'habitatge si no també i especialment el DRET A L'HABITATGE. Per això l'avantprojecte de llei estableix que una de les seves finalitats principals és *“fer efectiu el dret constitucional de la ciutadania a un habitatge digne i adequat i la resta de drets constitucionals connectats”*.

Aquesta intenció de l'Administració és sens dubte positiva i respon a un problema social que s'ha generat en els últims anys. L'espectacular augment dels preus dels immobles – degut a diferents causes socioeconòmiques, entre elles el baix preu del diner i les millores de les condicions dels préstecs hipotecaris- ha fet que les famílies hagin d'endeutar-se tota la seva vida per adquirir un habitatge i que els col·lectius amb menys poder adquisitiu hagin quedat exclosos del mercat immobiliari.

El text de l'avantprojecte (text llarg amb 139 articles) estableix diverses mesures per afavorir el dret a l'habitatge dels ciutadans de les quals podem destacar el deure de conservació i rehabilitació dels habitatges existents, la prohibició de la sobreocupació dels habitatges, la protecció dels consumidors – imposant-se per exemple noves obligacions als agents de la transacció immobiliària o regulant els requisits per transmetre immobles en construcció o acabats – i finalment la promoció de l'habitatge amb protecció oficial, amb la intenció d'augmentar el parc de vivendes de protecció oficial del 7% al 15% en un termini de 20 anys.

Una de les novetats de l'avantprojecte que ha generat més polèmica és la possibilitat d'expropiar habitatges desocupats. Segurament aquest és un dels punts que s'ha de millorar a nivell de tècnica jurídica i fins i tot s'ha de plantejar la seva dubtosa eficàcia com instrument per afavorir el dret a l'habitatge. El règim que estableix actualment l'avantprojecte és el següent: un habitatge permanentment desocupat és un habitatge que no compleix la seva funció social i per tant s'haurà d'inscriure en el nou Registre d'Habitatges que no compleixen la Funció Social. La incorporació d'un habitatge al Registre portarà implícita la declaració d'utilitat pública i facultarà a l'Administració per a la seva expropiació.

La primera pregunta que es planteja és quan es considerarà que l'habitatge està permanentment desocupat? La resposta que dona el text de l'avantprojecte a aquest interrogant no és prou clara. D'una banda l'art. 3 estableix com definició de l'habitatge buit aquell que roman sense complir el seu destí com a tal durant un termini superior a dos anys. D'altra banda, l'art. 5 senyala que el concepte de desocupació permanent d'un habitatge podrà ésser concretat pel reglament (és a dir per una norma aprovada pel Govern i no pel Parlament). Finalment, l'art. 43 dona una llista oberta de criteris possibles per determinar la manca d'ocupació d'un habitatge buit (les dades del padró, els consums anormalment baixos d'aigua, gas i electricitat, recepció de correu, declaracions dels veïns propers, etc.). Aquesta manca de concreció en la definició legal del concepte d'habitatge desocupat és perillosa. Donat que el fet de la desocupació de l'habitatge pot donar lloc a la seva expropiació per l'Administració, és necessari fixar els criteris taxativament a la llei i no deixar-los únicament en mans del poder executiu.

L'avantprojecte té una intenció positiva i introdueix importants novetats per afavorir el dret a l'habitatge. Tal com ha anunciat la Conselleria, l'important ara és consensuar les propostes amb els agents socials i polítics.