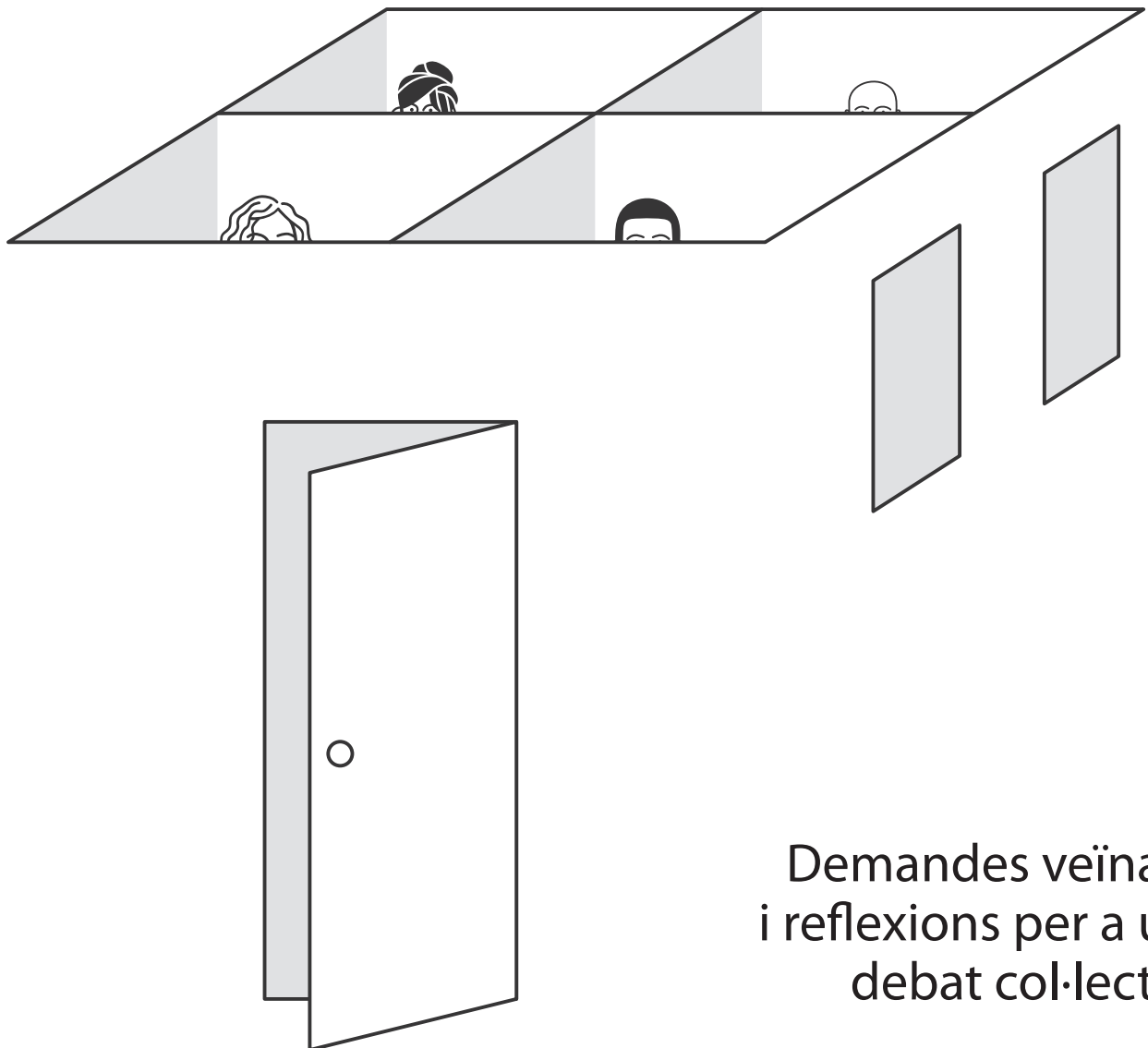


Pel Dret a l'Habitatge!

Mesures ineludibles



Demandes veïnals
i reflexions per a un
debat col·lectiu

Mesures ineludibles

a prendre per l'Ajuntament de Barcelona

+ Taula d'Habitatge Oberta (THO) a cada districte

Les Taules d'Habitatge han de ser un organisme de l'Ajuntament d'àmbit de districte per coordinar totes les actuacions relacionades amb l'habitatge (Consellers, Serveis Tècnics, Oficina d'Habitatge, Guàrdia Urbana, PAE i Serveis Socials). Aquesta estructura transversal de districte ha de servir per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència habitacional, i en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge per tal de poder establir una estratègia eficaç que faci front als processos de gentrificació. Prova de la necessitat d'aquest espai i de la demanda de les associacions veïnals, és que en alguns districtes ja s'han creat organismes similars com és el cas de Nou Barris, Eixample i Ciutat Vella.

Volem que les **Taules d'Habitatge es constitueixin en cada un dels deu districtes de la ciutat.**

Aquestes Taules han de tenir una metodologia clara de diagnosi i capacitat per activar les actuacions i protocols necessaris especialment en casos d'emergència habitacional. També han d'establir un intercanvi i processament de dades referents a la crisi de l'habitatge i la seva publicació. [\(veure pàg.8-3\)](#)

Considerem que una característica clau de la Taula és la connexió amb la ciutadania per tal que li puguin arribar les problemàtiques habitacionals de la gent. En aquest sentit demanem:

Que les Taules convoquin de manera periòdica sessions **obertes** (THO) a les associacions veïnals i col·lectius de la ciutadania organitzada que tractar la conjuntura sobre l'habitatge. [\(veure pàg.8-1\)](#)

La creació de la **bústia única** d'entrada de les denúncies d'assetjament immobiliari lligada a la proposta de la creació de l'Oficina Anti-mobbing. [\(veure pàg.8-2\)](#)

+ Oficina Anti-mobbing

La crisi habitacional que patim comporta que un elevat nombre de persones siguin víctimes de les estratègies dels agents immobiliaris que veuen en els seus habitatges un mer actiu especulatiu i que per provocar l'expulsió dels qui hi viuen utilitzen tota mena de pressions no sempre legals. La percepció d'indefensió que tenen aquestes persones s'agreuja per l'absència en l'administració d'un canal adequat on trobin assessorament i suport per fer-hi front (administratiu, jurídic, emocional).

Fins a aquest moment, les denúncies presentades per assetjament i mobbing immobiliari han entrat a través de les Oficines d'Habitatge de cada districte. Donades les experiències anteriors i el fet que aquestes oficines no han estat creades per aquesta funció, com ja s'ha insistit en altres ocasions, **creiem indispensable**

la creació d'una Oficina Anti-mobbing, que centralitzi tots els casos d'assetjament immobiliari de la ciutat, dotada de prou autonomia i recursos per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, litigar, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat.

Hauria de ser un organisme centralitzat, canalitzador de l'administració de la Justícia gratuïta als afectats, a través de convenis amb el Col·legi d'advocats, com ja s'ha experimentat recentment a Ciutat Vella, depenent del Consell de l'Habitatge però amb un cert grau d'independència de la estructura municipal i plenipotenciari. [\(veure pàg.10-6-7\)](#)



La política d'habitatge se sustenta en un marc normatiu que

més enllà de l'Ajuntament depèn de diverses administracions:

- És urgent una reforma de la LAU que contempli la regulació dels preus de lloguer. Cal obrir un debat entre les organitzacions que lluitem pel Dret a l'Habitatge per consensuar en quines bases s'ha de contemplar aquesta regulació però, aquest debat no ha de paralitzar la urgència de frenar la pujada desbocada dels preus de lloguer.
- Cal utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007. Desplegament de capacitats d'intervenció amb la creació d'àrees de tanteig i retracte, demanda tensionada i rehabilitació. Polítiques punitives. Conformar la masoveria urbana.
- Demanem a l'administració una acció jurídica dirigida a posar fi als procediments irregulars coneguts com a desnonament oberts.
- S'ha de garantir que les persones amb situació de vulnerabilitat que són llogateres de finques de grans tenidors no es puguin desnonar.
- Calen mesures legislatives i dotacions pressupostàries destinades a potenciar el parc d'habitatge públic.

CRISI DE L'HABITATGE: ON ESTEM?

Tres reflexions

1. Sobre l'estat actual de totes les iniciatives per afrontar la crisi de l'habitatge

La crisi de l'habitatge ha donat com a fruit la creació de nombrosos col·lectius, com la PAH, el Sindicat de Llogaters, 500x20, #BarcelonaNoEstàEnVenda, Xarxes d'Habitatge, Comissions de les AAVV, etc., per apoderar a la gent afectada i presentar resistència. Ha quedat evident la necessitat de crear organitzacions unitàries i coordinades que puguin conduir totes les lluites. Principalment, aquests col·lectius són els que han conseguit paralitzar molts desnonaments, que actualment ja són en un 70% producte de l'impagament i dels increments dels lloguers; així com la denúncia de noves formes d'assetjament o "mobbing immobiliari", com és el desnonament obert, és a dir, sense data, un mecanisme considerat il·legal per totes aquestes organitzacions. A més de l'activitat pròpia d'aquests col·lectius, s'han presentat dues Iniciatives Legislatives Populares: una presentada el 2013 però que va ser rebutjada pel Congrés dels Diputats, i una segona del 2015 aprovada pel Parlament però suspesa pel Tribunal Constitucional i novament aixecada la suspensió:

■ 2013_ILP (Iniciativa Legislativa Popular) presentada per la PAH i l'Observatori DESC.

Recollia tres mesures de mínims com la dació en pagament retroactiu, la moratòria dels desnonaments i el lloguer social. Aquesta ILP va obtenir un gran recolzament de la ciutadania, amb un milió i mig de signatures, però finalment no va prosperar a causa de la majoria absoluta del Partit Popular en el Congrés de Diputats. REBUTJADA.

■ 2015_ILP (Iniciativa Legislativa Popular) Llei 24/2015 del 29 de juliol, presentada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), l'Observatori DESC i l'Associació contra la Pobreza Energètica (APE).

Entrada en vigor: 06.08.2015, aprovada pel Parlament de Catalunya amb l'objectiu d'implantar mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Finalment va ser suspesa per un recurs de inconstitucionalitat per part de l'Estat espanyol. SUSPESA PEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. A partir del 30 d'octubre de 2018, AIXECAMENT TOTAL, amb la retirada del recurs d'inconstitucionalitat.

La FAVB ha impulsat la creació de la Comissió d'Habitatge a nivell de ciutat i les activitats de coordinació amb altres col·lectius a través de la plataforma #BarcelonaNoEstàEnVenda que va donar lloc a dues manifestacions de protesta els anys 2017 i 2018 i les recents accions contra la SUBHASTA de béns intesats de la Generalitat. L'activitat d'aquests col·lectius va portar a actuacions municipals summament importants, com l'aprovació el 2016 del Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, on s'anomenen les noves mesures urbanístiques. Una d'elles és la que va ser presentada per la PAH, la FAVB, el Sindicat de Llogaters, l'Observatori DESC i ABTS, i aprovada el mes de juny de 2018: la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) que obligarà les operacions de més de 600 m², a la reserva d'un 30% destinat a habitatge protegit.

■ 2016_Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona.

Aprovat pel Ple Municipal amb els vots de BEC, PSC, CiU i Ciutadans, i en contra ERC, PP i CUP. APROVAT.

■ 2018_06_18 MPGM (Modificació del Pla General Metropolità) relativa a la reserva del 30% d'habitatge protegit.

Iniciativa de la PAH, la FAVB, el Sindicat de Llogaters, l'Observatori DESC i l'ABTS, que obliga a que les operacions de més de 600 m² hagin de dotar-se d'un 30% destinat a habitatge protegit. APROVADA INICIALMENT amb els vots dels grups municipals BEC, PSC, ERC i CUP. APROVACIÓ DEFINITIVA a la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat del 5 de desembre de 2018.

Nota.- S'ha de dir en aquest darrer cas que la NO SUSPENSIO de les llicències d'obres recolzada per ERC i PDeCAT ha comportat l'entrada de més de 300 llicències i 600 certificats d'aprofitament urbanístic, amb la conseqüent pèrdua d'habitatges protegits.

■ 2018_06_18 MPGM (Modificació del Pla General Metropolità) relativa a l'àrea de tanteig i retracte.

Iniciativa de la PAH, la FAVB, el Sindicat de Llogaters, l'Observatori DESC i l'ABTS, que permet a l'administració municipal exercir el dret de tanteig i retracte. APROVADA INICIALMENT, amb els vots dels grups municipals de BEC, PSC, ERC i CUP. APROVACIÓ DEFINITIVA a la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat del 5 de desembre de 2018.

S'han de citar també les dues iniciatives legislatives presentades al Congrés dels Diputats per diferents formacions polítiques amb l'objectiu de reformar la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), els terminis dels contractes i regular els preus dels lloguers. Totes dues actualment estan pendents de debat parlamentari i de l'incertesa de quines seran les futures majories. Aquests dues iniciatives són:

■ 2018_03_15 Proposició de reforma de la LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU).

Presentada al Congrés dels Diputats pel Grup Parlamentari Socialista. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari

■ 2018_04_13 Proposició de Llei per a la regulació dels preus abusius dels lloguers.

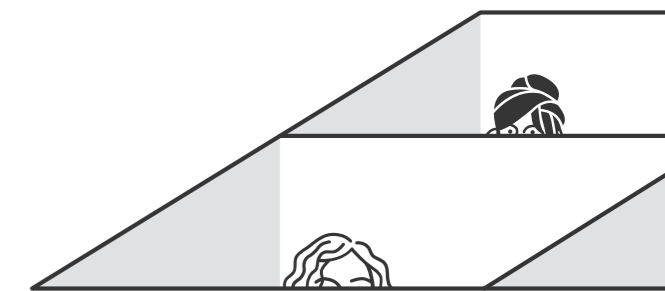
Presentada pel Grup Parlamentari Confederal d'Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari

■ 2018_09_18 Ley de vivienda PAH. Admesa a tràmit pel Congrés dels diputats, amb els vots favorables de Podemos, PSOE, ERC, PDeCat, EH Bildu i Compromís. Ciutadans i PP van votar en contra i el PNV es va abstenir. La norma contempla la dació en pagament, la moratòria dels desnonaments, establir un preu de referència del lloguer i la garantia d'accés als subministraments bàsics. Pendent de debat parlamentari.

■ 2019_01_31 El Tribunal Constitucional retira el recurs a la Llei 24/2015.

Les entitats promotores de la llei catalana 24/2015 d'emergència habitacional anuncien que el Tribunal Constitucional (TC) ha acceptat retirar el recurs que impedia l'aplicació de dos dels seus articles principals. Concretament, el que obliga els grans propietaris de pisos a oferir un lloguer social abans d'executar un desnonament i el que obliga els grans tenidors a cedir els pisos buits a les administracions públiques

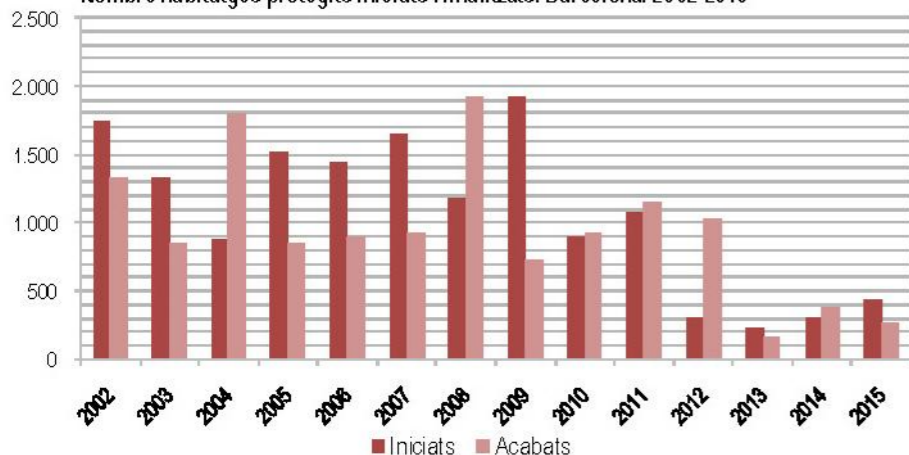
Finalment expressar que les grans esperances depositades depenen de quina conjuntura política ens trobarem en els propers mesos. Però independentment de l'escenari que tinguem els avanços hauran estat el resultat de les pressions dels col·lectius i moviments veïnals i de les resistències presentades pels afectats.



2. Sobre quin ha de ser el model d'habitatge públic i a qui s'ha de dirigir

És evident, i així ho reconeix el mateix Pla de l'Habitatge, que una altra de les formes per fer front als increments dels lloguers és poder disposar d'un Parc Públic d'Habitatge, un sector públic equivalent a la Sanitat i l'Educació, amb pes suficient per contrarestar els desequilibris del mercat, com actualment succeeix en els sectors públics de l'ensenyament i la sanitat. Però no sols per equilibrar el mercat l'habitatge és un dret fonamental, reconegut a la Constitució, l'Estatut, el Dret Europeu e Internacional. Sense una llar digna no és possible desenvolupar un projecte personal o familiar. Actualment, el Parc d'Habitatge del terme municipal de Barcelona és de 684.078 habitatges dels quals només 205.912 són de lloguer, és a dir, un 30% del total, però l'habitatge protegit només representa un 1,5% del parc de l'habitatge.

Nombre habitatges protegits iniciats i finalitzats. Barcelona. 2002-2015



Històricament, al nostre país es pot afirmar que MAI S'HA REALITZAT UNA POLÍTICA D'HABITATGE PÚBLIC COHERENT. Sempre ha tingut un caràcter d'emergència per a la reconstrucció de la postguerra, pels damnificats, per l'allotjament del barraqisme, o bé dirigit a les bosses de pobresa i famílies sense recursos, activitat no exempta de certs clientelismes pels polítics de torn. Si més no, els darrers anys la tendència ha estat pràcticament la de deixar de produir habitatge públic i el poc existent vendre'l als resi-

dents i així poder desprendre's de la complexitat de la gestió i l'administració d'un Parc d'Habitatge Públic. Aquestes inèrcies pròpies de les administracions i la crisi econòmica del 2010 van acabar en el seu conjunt amb les inversions en matèria de producció d'habitatge protegit.

Actualment, el Parc d'Habitatge Protegit a Barcelona només és un 1,5% del conjunt dels habitatges, és a dir uns 10.000 habitatges públics, una xifra ridícula en comparació amb altres ciutats europees que disposen com a mínim d'un 20 o un 25%. Actualment, existeixen unes 1.000 persones censades sense llar i unes 30.000 unitats familiars sol·licitants d'habitatge protegit. En la hipòtesi de que es donés satisfacció a aquesta demanda, implicaria un sector d'habitatge protegit del 4,5%, percentatge encara molt insuficient per influir o contrarestar el pes del mercat de lloguer privat.

Si consideréssim un percentatge raonable d'habitatge de lloguer social, cara a la incidència en el mercat del lloguer, d'un 15% del parc d'habitatge, seria necessària la producció de 102.612 habitatges públics, és a dir, 92.000 més dels ja existents, una XI-

Parc total d'habitatges



	Amsterdam	Berlin	Londres	Paris	Barcelona
Habitatges en propietat	28 %	14 %	57 %	33,1 %	66,8 %
Habitatges en lloguer de mercat lliure	24 %	55,7 %	19 %	44,3 %	31,3 %
Habitatges de lloguer social	48 %	30,23 %	23 %	17,2 %	2 %

FRA INABASTABLE PER A L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, però no tant per la Generalitat (que és qui té les competències) i pel govern de l'Estat, que haurien de contribuir amb importants partides a aquest objectiu. En menor mesura, també haurien de contribuir les entitats col·laboradores, cooperatives d'habitatge protegit i la participació dels privats amb el 30% de les operacions immobiliàries, sobre les quals l'administració municipal podria exercir el dret de tanteig i retracte.

El MODEL D'HABITATGE PROTEGIT hauria de ser principalment de lloguer, incloure la creació d'habitatge d'emergència per a la població sense sostre, la intervenció a Ciutat Vella, als nuclis històrics de Barcelona i a l'Eixample per a l'adquisició i rehabilitació de finques i, allà on hi hagi espai disponible, la creació de noves àrees urbanes de qualitat. Pel volum de necessitats que estem considerant, si es vol crear un sector públic prou important com per contrarestar el sector privat, aquest model d'habitatge social hauria de perdre el seu caràcter restrictiu i assistencial per dirigir-lo cap a la població en general, la classe mitja empobrida i a tots aquells sectors amplis que han estat castigats per la crisi. Implicaria sens dubte un canvi de criteris en les limitacions de renda i obrir el ventall de l'accessibilitat per permetre la creació d'un stock suficient d'habitatge, mínim d'un 15% per començar a situar-nos a nivell europeu. Si tenim en compte la urbanització actual de la ciutat de Barcelona, la manca de sol disponible i que el que hi ha està en mans privades, es fa evident que cal una política metropolitana que complementi l'estrictament de ciutat. A la primera corona és on hi ha espais importants encara per urbanitzar que podrien alleugerir de forma considerable la pressió de la demanda a la ciutat de Barcelona, sense obligar a molta gent de la

3. Sobre si és possible regular els preus dels lloguers

Sovint, el discurs dels nostres polítics més neoliberals ha estat el d'argumentar que l'economia de mercat no es pot regular. Actualment, sabem que la construcció dels preus dels lloguers és una estratègia dirigida a la recuperació del centre per part de les classes més poderoses, que alimentades per la crisi, veuen com incrementar encara més els seus beneficis. No és aliè el fet turístic, siguin apartaments o habitacions de caràcter turístic per llogar per dies. Els guanys que representen al sector, sovint grans multinacionals, és enorme enfront els rendiments més tradicionals. Això fa que l'atractiu turístic de Barcelona s'hagi girat en contra dels seus habitants de barris populars, expulsant-los a la perifèria. No és cert que els preus dels lloguers no han estat mai regulats. De fet, fins a la Llei Boyer, Decret Llei 2/1985 de liberalització dels lloguers, aquests havien estat sempre regulats per l'IPC i per un sistema de contractes estables. Tampoc és certa l'afirmació de l'existència d'un lliure mercat de l'habitatge. Des del moment en què hi han exempcions fiscals que permeten la paradoxa obscena que societats especulatives que paguen 0% d'impostos estiguin expulsant veïns que paguen un 30% d'impostos, no pot afirmar-se que el mercat sigui precisament LLIURE.

Taula d'ingressos màxims: municipi de Barcelona

Nre. de membres	1 IRSC (1,07 IPREM)	2,5 IRSC (2,68 IPREM)	5 IRSC (5,35 IPREM)	6,5 IRSC (6,94 IPREM)
1 membre	10.623,64 €	26.559,10 €	53.118,20 €	69.053,66 €
2 membres	10.952,21 €	27.380,52 €	54.761,03 €	71.189,34 €
3 membres	11.423,27 €	28.558,17 €	57.116,34 €	74.251,25 €
4 membres o més	11.804,04 €	29.510,11 €	59.020,22 €	76.726,29 €

*Per a sol·licituds a partir de l'1 de juliol de 2016 (Declaració de renda de l'any 2015)

** En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat s'aplicarà el valor corresponent al tram següent.

Font gràfics: Ajuntament Barcelona

ciutat a un èxode molt més llunyà.

Els barems de limitacions de renda per a l'accés a diverses modalitats d'habitatge social, quan es van realitzar ja partien d'aquest concepte de servei a sectors amplis de la població, arribant a cobrir les rendes màximes de 69.053,66 euros anuals. Perquè ha fracassat? La realitat ha estat simplement que la producció habitatge social ha estat tant escassa que només s'ha pogut oferir accés, i de forma molt parcial, als primers trams dels barems amb les rendes més baixes.

Demandes (ineludibles)

1. Taula d'Habitatge a cada districte, oberta a les AVV i també als col·lectius.

La Taula d'Habitatge és una estructura recentment creada originalment al districte de Nou Barris i també creada a finals de 2017 al districte de l'Eixample, dirigida a coordinar tota la problemàtica de l'habitatge amb la participació de consellers, serveis tècnics, Oficina d'HabitatgeGuàrdia Urbana i serveis socials. Aquesta estructura transversal de districte ha servit per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència d'habitatge i en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge. És una estructura de funcionament intern del districte, però que es nodreix de les informacions que van arribant per via de les AVV, col·lectius, afectats i per les dades recopilades per les Oficines d'Habitatge.

L'AVV de Sagrada Família va ser la primera a plantejar que les Taules d'Habitatge tinguessin sessions obertes a les AVV i que es rendissin comptes de les actuacions que es porten a terme. Tanmateix, cal plantejar-se la conveniència de l'obertura de la Taula a altres col·lectius com el Sindicat de Llogaters, PAH, Observatori DESC, ABTS, l'APE, etc. I possiblement també a afectats sense limitacions. Cal establir també una periodicitat de les reunions i elaboració d'actes de les Taules d'Habitatge Obertes (THO).

2. Taula d'Habitatge: Bústia única.

La primera sessió de la TAULA DE L'HABITATGE OBERTA (THO) de l'Eixample es va celebrar l'1 de novembre de 2018, i es va fer palesa la necessitat d'un intercanvi permanent de la informació dels conflic-

tes d'habitatge, el processament de dades pel que fa al nombre de finques en conflicte, afectats per l'assetjament immobiliari, el control de les llicències d'obres i finalment es va fer la petició específica d'una bústia única d'entrada per a les denúncies d'assetjament, les consultes i la tramesa de dades.

3. Taula d'Habitatge: Intercanvi i Processament de dades i publicació.

Unes de les qüestions essencials que reclamen les AVV és saber quina és la situació de la crisi de l'habitatge en cada moment a través del processament de totes les dades que fan referència a l'habitatge i poder-les fer públiques, com podria ser el nombre de famílies del districte i de cada barri inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, al Registre de lloguer assequible, nombre de sol·licitants d'ajudes al lloguer concedides i rebutjades... etc. En definitiva, cal poder fer en tot moment un seguiment periòdic de l'evolució de la crisi de l'habitatge.

Proposta de Processament de dades del districte i generals:

- Nombre d'inscrits en el Registre d'Habitatge protegit.
- Nombre d'inscrits a la Borsa de Lloguer.
- Nombre d'admissions d'ajudes al lloguer.
- Nombre d'ofertes d'habitatges per ingressar a la Borsa de Lloguer.
- Nombre de peticions d'ajuts en concepte de pobresa energètica.
- Nombre de subvencions en concepte de rehabilitació i les condicionades al lloguer assequible.
- Nombre de les peticions anteriors no admeses i els motius.
- Nombre de conflictes d'assetjament immobiliari en funció del grau d'indicis o d'evidències.

- Nombre de sancions imposades per causes
- Nombre d'habitatges buits i actuacions realitzades.
- Nombre d'habitatges protegits en tots els règims.

Pel que fa al nombre d'inscrits en el Registre d'habitatge protegit a tot el terme municipal de Barcelona, s'ha facilitat la xifra aproximada de 30.000 famílies, però no es disposa de la xifra per barris ni per modalitats. Una altra de les mesures que tampoc està en vies de ser complimentada, malgrat estar prevista a la LDH 2007, és el cens de pisos buits i les accions que pot fer l'administració local per incorporar aquets pisos al parc de lloguer assequible. Malgrat que encara no han finalitzat els estudis, l'Ajuntament ha situat el nombre dels pisos buits de 17 barris de la ciutat censats, en un percentatge del 1,5% del total, on seria possible una actuació segons la LDH 2007. Les darreres xifres municipals de pisos buits localitzats a tres barris de l'Eixample són les següents: 379 a la Dreta, 347 a la Nova Esquerra i 306 a Sant Antoni. Això puja a una xifra gens menyspreable de 1032 habitatges buits, només a l'Eixample.

4. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007

El balanç d'associacions, col·lectius i afectats de l'Eixample d'aquests darrers mesos sobre el paper jugat per les Oficines d'Habitatge en l'atenció als casos d'increment de lloguer i de mobbing immobiliari no és precisament molt positiu, amb l'excepció de la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta, on s'ha realitzat una experiència de justícia gratuïta. La queixa general és que els serveis jurídics responen amb les limitacions que interpreten de la LAU actualment vigent. Tampoc, sobretot a l'Eixample, els afectats no poden accedir als ajuts en el pagament



del lloguer, ja que el sostre del preu és de 800 euros al mes, un lloguer pràcticament inexistent o limitat només a determinades rendes antigues. Tampoc poden accedir als ajuts en matèria de pobresa energètica i en general tampoc entren en el Registre d'Habitatge de lloguer assequible de la ciutat a causa dels límits d'ingressos pel fet de formar part de les classes mitjanes, però fonamentalment per desinformació o pel simple dissentiment que causa la inexistència d'un parc d'habitatge de lloguer protegit.

Per altra banda, els col·lectius i entitats afectats per la crisi de l'habitatge, fa temps que reclamen una interpretació molt diferent de la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007 i una major implicació de les administracions. En primer lloc, el desplegament dels articles de la LDH 2007 que permeten a les administracions locals personar-se en les causes administratives com a part implicada. En segon lloc, la imposició de sancions molt importants a les actuacions qualificables de "mobbing immobiliari", tema sobre el qual el mateix Ajuntament ha reconegut que es podia haver actuat abans. I finalment, la LDH 2007 preveu supòsits d'actuació especial, delimitació d'àrees de tanteig i retracte i, fins i tot en casos d'emergència, delimitació d'àrees de demanda tensionada amb la possibilitat de recórrer a l'expropiació de l'ús, com està previst a la Llei, o l'establiment d'Àrees de Rehabilitació específiques, que per via del sistema de subvencions condicionat a que contribueixin a la regulació dels lloguers, o d'altres formes com la masoveria urbana prevista a la Llei del 2007, però de la qual no es tenen dades.

Aquests instruments ja han començat a donar els primers fruits i han permès a l'Ajuntament de Barcelona efectuar l'adquisició a Ciutat Vella de 9 finques amb 106 pisos, que un cop rehabilitats es posen al mercat de lloguer. A la resta de la ciutat s'han comprat aquest mandat 164 pisos en 12 finques, dels quals 45 són al districte de l'Eixample i els darrers 20 pisos de Casernes de Sant Andreu de REGESA, adquirits al gener de 2018, per ser destinats a habitatge de lloguer protegit. També s'ha iniciat per primer cop la incoació d'expedient sancionador en concepte d'assetjament immobiliari a la finca de Floridablanca 92.

5. Actuació jurídica contra els desnonaments oberts

La PAH, el Sindicat de Llogaters, els Sindicats de barri, 500x20... han detectat els darrers mesos un increment dels desnonaments que es dicten sense determinar una data i una hora fixa, tot acordant un període ampli de dies en els quals es pot produir l'expulsió de la família del seu habitatge. Són els anomenats DESNONAMENTS OBERTS. Aquests desnonaments oberts incompleixen la legalitat, donat que la possibilitat de fixar desnonaments en dates obertes no es troba recollida a cap norma. Tot el contrari, la Llei d'Enjudiciament Civil estableix la necessitat que es fixi data o data i hora determinada per realitzar el desnonament. Així es recull a tots els articles que regulen els llançaments (articles 21, 437, 440, 447, 549 i 704 de la LEC) i per això entenem que les resolucions que fixen els desnonaments oberts vulneren el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, així com el dret a la inviolabilitat del domicili. Demanem a l'Administració una acció jurídica dirigida a acabar amb aquests procediments irregulars.

6. Definició del Mobbing immobiliari

L'article 45.3 c) de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, defineix l'assetjament immobiliari o mobbing com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge, la finalitat de la qual és, en la majoria dels casos, forçar el desallotjament i/o treure'n més profit dels habitatges llogats per part d'immobiliàries.

Segons la Diputació de Barcelona (<https://www.diba.cat/web/entorn-urba-i-salut/mobbing>) poden donar-se situacions que de manera directa o indirecta tenen conseqüències sobre la salut de les persones que les pateixen:

- Atac a la víctima a través de mesures organitzatives: abusos econòmics en el rebut, increments de la renda, rebuig a cobrar, deteriorament de l'immoble, etc.
- Aïllament social: no fer cas de les persones i de les seves peticions, rebuig de la comunicació amb

l'assetjat, tracte exclouent, etc.

- Atacs a la vida privada a la persona: terror a través de trucades telefòniques, etc.
- Atribució de problemes psicològics i actituds de convivència negativa a l'inquilí: Elusió i negativa de l'atac, intents de fer semblar l'assetjat estúpid, insinuacions que l'acorralat té problemes psicològics, etc.
- Violència física: normalment a través de tercers, amenaces, amenaces de violència física, ús de la violència menor, etc.
- Agressions verbals: amenaces verbals, desprestigi, insinuació de desnonament, etc.
- Difusió de rumors falsos: possibles desnonaments, venda de l'immoble, plans d'enderrocament, etc.

La mateixa Llei 18/2007, a l'article 123, preveu les infraccions molt greus en aquesta matèria i la imposició de sancions amb una multa de fins a 900.000 euros. En canvi, ni al Codi Civil ni al Reglament de Disciplina Urbanística de competència municipal no està definit l'assetjament immobiliari, però sí algunes de les accions tipificades per la Llei 18/2007 que poden ser objecte de sancions.

7. Reclamar la formació d'una Oficina Anti-mobbing

L'Ajuntament de Barcelona, a través del Consell de l'Habitatge informava el 7 de novembre passat que el cens de finques afectades per assetjament immobiliari pujava a un nombre aproximat de 100 finques al terme municipal. En conseqüència, anunciava l'inici d'actuacions de disciplina urbanística i l'aplicació de sancions en els casos d'assetjament immobiliari, admetent fins i tot la possibilitat de l'expropiació de l'ús prevista a la LDH 2007. Fins a aquest moment les denúncies presentades per assetjament i mobbing immobiliari han entrat a través de les Oficines d'Habitatge de cada districte.

Funcions jurídiques: la creació d'una Oficina Antimobbing ha de servir per centralitzar tots els casos d'assetjament immobiliari de la ciutat, se l'ha de dotar de prou autonomia i recursos per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, litigar, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat. Seria un organisme centralitzat, canalitzador de l'administració de la justícia gratuïta als afectats com ja s'ha experimentat recentment a Ciutat

Vella, dotada de fons públics però amb un cert grau d'independència de l'estructura municipal, però plenipotenciari. Aquesta seria probablement la figura més adequada.

Justícia gratuïta: Un dels factors del dissentiment de molts afectats per resistir al mobbing immobiliari són els costos de la justícia. Hi ha experiències que permeten pensar, a través de convenis amb el Col·legi d'Advocats i altres recursos, en l'adjudicació d'un sistema de justícia gratuïta. Experiències en aquesta sentit, la més propera és la de la Comissió d'habitatge de la Barceloneta i d'altres a ciutats com Lisboa amb la creació de convenis entre l'administració municipal i la Unió de Llogaters.

La proposta de la formació d'una Oficina Antimobbing no invalidaria el treball de les Oficines d'Habitatge ni les Taules d'Habitatge, espais necessaris per a la recollida, però en canvi sí que podria assumir les funcions de Bústia Única i de processament de la informació. Tampoc es descartaria, en funció del volum dels casos, que aquesta oficina es podés descentralitzar. El que sí que es fa necessària és l'adopció d'una posició i d'una autoritat única sostinguda per la seva capacitat de personar-se a les causes i d'imposició de sancions que por servir per evitar el fracàs de les mediacions portades a terme fins ara per les Oficines d'Habitatge.

8. Modificació de l'Ordinanza que regula la concessió de llicències d'obres

Actualment, una de les problemàtiques més greus va lligada a la possibilitat que tenen els propietaris d'afrontar reformes importants de les finques a partir de la simple presentació d'un "assabentat", que és un document originàriament utilitzat per a les llicències d'obres menors. Habitualment, la presentació de diversos "assabentats" pot camuflar una reforma integral d'una finca i eludir les obligacions envers els llogaters residents. La recent modificació de la ORPIMO del mes de juliol del 2018 ha introduït per primer cop, en el cas de les obres de gran rehabilitació, la necessitat del cens d'ocupants, el pla de real·lotjament dels afectats per les obres, el pla de retorn i l'Informe previ d'Habitatge, amb l'objectiu de regular allò que ja estava previst a la mateixa LAU. Malgrat això, és una dada constant el fet que es concedeixen llicències sense valorar les repercussions que es poden ocasionar en les finques afectades, tampoc

existeix un protocol sobre la concessió de llicències d'obres, sobretot en el cas de finques afectades, que protegeixi el dret dels afectats a estar informats i assessorats directament per la mateixa administració, sobretot quan les llicències d'obres de rehabilitació els poden obligar a deixar l'habitatge. D'aquesta manera, evitariem deixar en mans dels propietaris el monopoli d'aquesta informació i els seus terminis.

9. Regulació dels preus dels lloguers, per un Índex de Preus Vinculant (IPV).

La iniciativa URGENT i per a una aplicació immediata a Catalunya que anomenem PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS_2019, té per objectiu presentar en el Parlament de Catalunya una modificació puntual de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, que forci a una interpretació oberta de la LAU en l'àmbit competencial i que permetria dotar d'atribucions als ajuntaments per tal de transformar l'Índex de Preus del Lloguer, de caràcter orientatiu, en caràcter vinculant. Aquest document de debat es proposa fer-lo extensiu al conjunt d'AV federades i als col·lectius a fi de participar en el seguiment, campanyes i/o en les iniciatives que es puguin acordar sota la idea d'establir un Índex de Preus Vinculant (IPV). Sense entrar ara en la discussió eterna sobre com s'ha d'elaborar l'Índex de Preus, la mesura urgent permetria admetre i posar en pràctica per primera vegada la regulació dels lloguers i estabilitzar de forma immediata els preus dels lloguers en un primer estadi.

Donada la impossibilitat de dotar la ciutat d'un Parc d'Habitatge Protegit en un termini relativament curt, la proposta de l'Índex de Preus Vinculant (IPV) es convertiria en una MESURA URGENT I IMMEDIATA a adoptar per part del Parlament de Catalunya. Acció no exempta de risc d'esser declarada inconstitucional, com hem vist en iniciatives anteriors. Aquesta mesura no impediria només el debat sobre com s'ha d'elaborar un Índex de Preus de Lloguer o si la regulació del lloguer s'ha de realitzar per índex de preus o per altres camins més relacionats amb el sistema impositiu, sinó que permetria un termini més ampli de temps per a la definició del sistema de regulació final. Aquest document que ja compta amb el suport de la FAVB i del Sindicat Comissions Obreres, s'ha tramés a altres organitzacions, per generar debat intern i complicitats col·lectives.





Document elaborat per la Comissió d'Habitatge de la FAVB

Barcelona, febrer 2019

Disseny gràfic: Anna Pagès (Escola de Disseny Serra i Abella)



Obradors, 6-8/08002 Barcelona Tel.93412 76 00 - favb@favb.cat - www.favb.cat