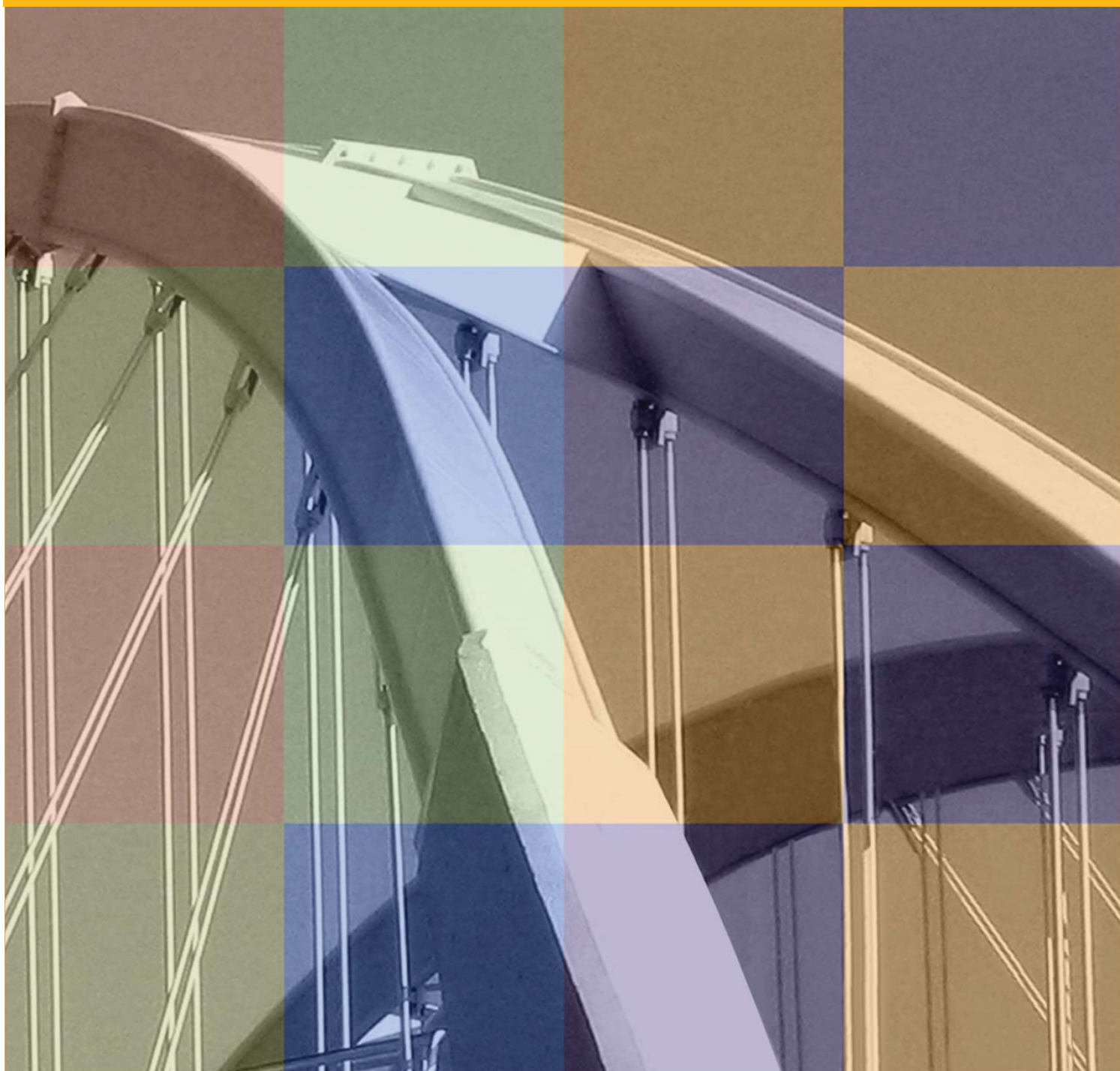


# Dictamen 33.2008

sobre el Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.



Consell de Treball  
econòmic i Social  
Catalunya



# Dictamen 33.2008

sobre el Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

## Índex

DICTAMEN 33/2008 sobre el Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.....	2
---	---

## **DICTAMEN 33/2008 sobre el Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.**

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió ordinària del dia 22 de desembre de 2008, aprova el següent

### **DICTAMEN**

#### **I. ANTECEDENTS**

En data 5 de desembre de 2008 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 16 de desembre i va elaborar la Proposta de dictamen.

#### **II. CONTINGUT**

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, de quaranta-set articles englobats en quatre capítols, tres disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, una disposició final i tres annexos.

En el preàmbul es posa de manifest que mitjançant aquest Decret s'executa el mandat de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de posar en funcionament el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

En aquest Decret es regula l'estructura i el funcionament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, es concreta la composició i el règim de funcionament de la Comissió de reclamacions sobre habitatge protegit i s'estableixen uns procediments generals d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial.

El capítol I s'anomena el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i engloba els articles de l'1 al 12. En l'article 1 s'estableix el caràcter públic i administratiu del registre. En l'article 2 es crea el registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. En l'article 3 es regulen els registres i fitxers municipals. En l'article 4 es regula un fitxer mínim comú als registres municipals i al registre de l'Administració de la Generalitat. En l'article 5 s'estableix que es crearà un web del registre de sol·licitants d'habitatges

amb protecció oficial de Catalunya. En l'article 6 s'estableix que poden inscriure's en el Registre tant les persones individuals com les unitats de convivència. En l'article 7 s'estableixen els requisits necessaris per poder-se inscriure en el Registre. En l'article 8 es regula què s'ha d'entendre per necessitat d'habitatge. En l'article 9 es regula com es calculen els ingressos dels sol·licitants. En l'article 10 s'estableix que els inscrits han de comunicar al Registre qualsevol modificació de les dades inscrites al fitxer mínim comú. En l'article 11 s'estableixen els motius pels quals es causa baixa en l'inscripció del Registre. En l'article 12 es regula la protecció de les dades del Registre.

El capítol II s'anomena procediment d'inscripció al registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i engloba els articles del 13 al 18. En l'article 13 s'estableix que el procediment que es regula en aquest capítol és preceptiu per als municipis que utilitzen el Registre de la Generalitat de Catalunya i és d'aplicació subsidiària per als que gestionen un registre propi.

L'article 14 estableix que correspon als ajuntaments la inscripció, l'actualització i la cancel·lació al registre de les dades de les persones residents en llur municipi. En els articles del 15 al 18 es regula la sol·licitud d'inscripció, la documentació que s'ha d'aportar, el procediment d'inscripció i l'alta i vigència de les inscripcions.

El capítol III s'anomena la comissió de reclamacions sobre habitatge protegit i engloba els articles del 19 al 24. En l'article 19 s'estableix que el recurs d'alçada i el de reposició contra els actes que deriven del funcionament del registre es substitueixen per la impugnació davant la Comissió de Reclamacions sobre l'habitatge protegit. En els articles 20 i 21 es regula la composició de la Comissió i el nomenament i cessament dels seus membres. En els articles del 22 al 24 es regula l'adscripció de la Comissió al Departament competent en matèria d'habitatge i se n'estableix la independència funcional, també es regula el règim de funcionament de la Comissió i s'estableix el procediment a seguir.

El capítol IV s'anomena adjudicació i transmissió dels habitatges amb protecció oficial i es divideix en cinc seccions.

La secció primera s'anomena tipus de promocions i règim competencial i engloba els articles del 25 al 28. En aquesta secció s'estableixen dues promocions, els habitatges de promoció sobre sòls públics o sobre sòls qualificats per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i els habitatges de promoció sobre sòls lliures; s'estableix les competències per a l'adjudicació i les reserves d'habitatges destinades a persones amb mobilitat reduïda i a persones amb risc d'exclusió social.

La secció segona s'anomena procediment general d'adjudicació i engloba els articles del 29 al 41. En aquesta secció s'estableixen les diligències prèvies a la transmissió dels habitatges, distingint si és promotor públic o privat; es regula la resolució d'inici del procediment d'adjudicació, especialment el seu contingut; es regula la notificació dels actes i tràmits que s'estableixen en el Decret; s'estableix la gestió dels contingents especials de reserva i del contingent general; s'estableix com es realitzaran les adjudicacions i com es formalitzarà el contracte de transmissió; es regula l'ocupació dels habitatges adjudicats i la titularitat de l'habitatge; finalment, s'estableixen excepcions a aquest procediment d'adjudicació.

La secció tercera s'anomena adjudicació lliure i conté l'article 42, on es regula aquest procediment d'adjudicació.

La secció quarta s'anomena altres procediments, comprèn els articles 43 i

44, i regula que per determinats habitatges amb protecció oficial, el sistema d'adjudicació s'estableix en les respectives promocions o processos específics d'adquisició i també es regula l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial sobrants.

La secció cinquena s'anomena segones transmissions i engloba els articles del 45 al 47. En aquesta secció es defineix què s'ha d'entendre per segones i successives transmissions, es regula el dret d'adquisició preferent de l'Administració i el dret de retracte i l'autorització de l'Administració per transmetre l'habitatge.

La disposició addicional primera regula els fitxers corresponents al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

La disposició addicional segona estableix que la Comissió de Reclamacions s'ha de constituir en el termini d'un mes a partir de l'entrada en vigor del Decret.

En la disposició addicional tercera s'estableix l'inici d'activitats del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

La disposició transitòria única estableix que els procediments d'adjudicació pendents de resolució abans de la data d'inici d'activitats del Registre continuaran regint-se per la normativa anterior d'aplicació.

La disposició derogatòria deroga expressament el Decret 195/2001 i el Decret 79/2007.

La disposició final regula l'entrada en vigor de la norma.

En l'annex I es regula el fitxer mínim comú.

En l'annex II es regula el fitxer del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

En l'annex III s'estableix el model de sol·licitud d'inscripció al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

### **III. OBSERVACIONS GENERALS**

**Primera.** El CTESC valora positivament que el Projecte de decret concreti la composició i el règim de funcionament de la Comissió de Reclamacions sobre Habitatge Protegit, perquè permet avançar en la posada en marxa d'aquesta Comissió, prevista a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que té com objectiu atendre les reclamacions derivades de les actuacions del Registre en el procés d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

**Segona.** El CTESC considera que la garantia de la necessària flexibilitat en els criteris d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial en cap cas pot desvirtuar la necessària equitat en l'accés a aquests habitatges.

**Tercera.** El Projecte de decret estableix el fitxer mínim comú de les dades que han de recollir els registres de sol·licitants dels municipis que en tinguin de propi i el de l'Administració de la Generalitat. En aquest sentit, el CTESC considera que el Projecte de decret hauria de reflectir amb més claredat que, en tots els casos, els únics requisits d'inscripció en el registre de sol·licitants són els del capítol I del Projecte de decret.

**Quarta.** El CTESC considera que el requisit d'empadronament municipal, mínim i amb caràcter excloent, per poder accedir als habitatges amb protecció dificultarà el dret a la mobilitat residencial de les persones.

**Cinquena.** El CTESC considera que el Projecte de decret ha de fer clarament compatibles els criteris i procediments d'adjudicació dels habitatges protegits amb els principis i disposicions de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives per garantir els drets dels socis cooperatius en el procés d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Cal tenir present que la Llei del dret a l'habitatge, en l'article 102.7, estableix que en sòls qualificats urbanísticament per construir habitatge protegit s'han de formalitzar convenis entre la Generalitat i les cooperatives d'habitatge, precisament per fer compatibles els criteris i procediments d'adjudicació dels habitatges protegits amb els principis cooperatius.

Per aquests motius, el CTESC considera necessari dur a terme el seu desplegament reglamentari.

**Sisena.** El CTESC considera que les referències concretes que es fan en el Projecte de decret al Departament de Medi Ambient i Habitatge s'haurien de substituir per una cita més genèrica, com ara, "Departament competent en matèria d'habitatge".

**Setena.** Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en l'exposició de motius es fes menció al present Dictamen.

#### **IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT**

1. El CTESC considera que s'hauria de revisar l'article 6.2 b) per establir la seva coherència amb l'article 95.2 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
2. Amb la voluntat de fer més entenedor el contingut de la norma, i específicament el de l'article 8, el CTESC considera necessari fer constar explícitament en un nou punt de l'article 6, que les persones que són arrendatàries d'un habitatge en lloguer en el mercat lliure també es poden inscriure en el registre de sol·licitants.
3. Considerant que un dels objectius del registre és conèixer la demanda existent, si en el moment de la inscripció al registre no es reclama als sol·licitants cap documentació que acrediti el compliment dels requisits establerts a l'article 7, el contingut del registre podria no ajustar-se a la realitat de la demanda. En aquest sentit, el CTESC creu necessària una nova redacció de l'article 7.3 que inclogui l'acreditació documental a la que es fa referència, tant en el moment de la inscripció al registre, com en el moment de l'adjudicació.
4. El CTESC considera que l'article 7.4, d'acord amb el seu contingut,

hauria de formar part de l'article 6.

5. El CTEESC recomana la revisió de l'article 8.2 per fer el seu redactat més entenedor.
6. El CTEESC considera que s'hauria d'adaptar la redacció de l'article 8.2 a) del Projecte de decret a l'article 95.4 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, per exemple, suprimint el terme "adequat".
7. En l'article 8.2 a), el CTEESC proposa suprimir l'expressió "no excedeixi en més del 50% el preu bàsic" per "no excedeixi el 50% del preu bàsic".
8. El CTEESC considera que l'actual redactat de l'article 8.2 b) no és adequat per valorar el patrimoni i la necessitat d'habitatge dels sol·licitants. En aquest sentit, el CTEESC recomana la revisió de l'article de forma que es pugui valorar el patrimoni sobre bens mobles i immobles, i que en conseqüència, s'adeqüi el límit per definir si existeix necessitat d'habitatge.
9. Pel que fa als articles 8.5 i 8.6, el CTEESC recomana incorporar un període transitori prou ampli per tal que els propietaris puguin realitzar la venda de l'anterior habitatge de forma adequada.
10. En l'article 11 b) caldria aclarir que, malgrat la voluntat de baixa del sol·licitant, en cas d'unitats de convivència, la resta de membres de la unitat es poden tornar a donar d'alta amb un nou sol·licitant.
11. El CTEESC considera que els apartats 3 i 4 de l'article 14 haurien de formar part de l'article 15.
12. En l'article 15.f, el CTEESC recomana aclarir que els sol·licitants poden inscriure's demanant diferents règims de tinença.
13. Pel que fa a l'article 15 h), el CTEESC considera que restringir la possibilitat de demanda a tres municipis de Catalunya és insuficient. En aquest sentit, el CTEESC recomana preveure, dins del full d'inscripció, àmbits territorials de demanda més amplis.

Alhora, el CTEESC reclama la coherència necessària en el conjunt del Projecte de decret, per tal de fer efectiva la possibilitat que persones empadronades a un municipi determinat puguin optar a promocions d'habitatges protegits ubicades a altres municipis.

14. Per tal d'evitar confusions, pel que fa a si la documentació acreditativa cal presentar-la en el moment d'inscripció al registre o en el moment de l'adjudicació, el CTEESC proposa la redacció següent per a la part inicial de l'article 16.1: "Els sol·licitants, en el moment de la inscripció al Registre han d'aportar la següent documentació, acreditativa del (...)"
15. El CTEESC creu necessari incorporar un nou punt en l'article 28 que especifiqui una reserva mínima dels habitatges que hauran de ser destinats a persones no residents al mateix municipi en el que es troba ubicada la promoció.
16. El CTEESC considera convenient que l'article 29 incorpori una limitació dels anys d'empadronament al municipi que els ajuntaments poden exigir als sol·licitants per tal de formar part del sorteig d'alguna de les promocions que es desenvolupin en el seu terme municipal, tant per municipis que no disposen de registre de sol·licitants propi, com per municipis que sí en disposin.



17. El CTESC recomana incorporar un nou punt a l'article 29 que, en el cas de promocions destinades a habitatges de lloguer protegit, condicioni l'inici del procediment d'adjudicació a l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges.
18. En l'article 37.1, el CTESC proposa introduir que els terminis establerts es fixin en dies hàbils.
19. El CTESC proposa la redacció següent per l'article 42.1 " Els promotors a que fan referència els articles 26 i 31..."
20. El CTESC considera excessiu el termini de dos mesos, més un d'opció, que estableix l'article 46 i, en conseqüència, recomana la seva reducció.
21. El CTESC considera que s'hauria d'afegir una disposició transitòria en que es fes esment que aquest Decret no serà d'aplicació a aquelles qualificacions provisionals concedides abans de la seva entrada en vigor.
22. El CTESC considera que la data d'inici d'activitats del Registre, que s'esmenta en la disposició addicional tercera, ha de coincidir amb la data d'entrada en vigor del Decret.

## V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret pel qual es regula el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i dels procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 22 de desembre de 2008



El president  
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells