

Dictamen 5.2006

sobre l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge a Catalunya

Índex

DICTAMEN 5/2006 sobre l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge a Catalunya2

VOT PARTICULAR

Comissió Obrera Nacional de Catalunya..... 18

DICTAMEN 5/2006 sobre l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge a Catalunya

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social en la sessió extraordinària del dia 3 d'abril del 2006 aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 15 de març del 2006 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya (CTESC) un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en què sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, de l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge a Catalunya.

La sol·licitud de dictamen va ser traslladada als membres del Ple. La Comissió de Treball de Desenvolupament Territorial i Medi Ambient es va reunir el dia 28 de març del 2006 en sessió extraordinària i va elaborar i aprovar la proposta de dictamen.

Context normatiu

L'Estatut d'autonomia de Catalunya, en l'article 8.2, encomana a la Generalitat, entre altres funcions, la de facilitar la participació de tots els ciutadans i les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social. D'altra banda, l'article 52 de l'Estatut d'autonomia faculta la Generalitat per constituir institucions que fomentin la plena ocupació i el desenvolupament econòmic i social en el marc de les seves competències.

II. CONTINGUT

L'Avantprojecte de llei consta d'una exposició de motius, cent trenta quatre articles distribuïts en vuit títols, dinou disposicions addicionals, deu disposicions transitòries i quatre disposicions finals.

En l'**exposició de motius** es posa de manifest que l'habitatge és una de les preocupacions més importants per la ciutadania catalana i que, ateses les circumstàncies econòmiques actuals, cada cop més els sectors socials sensibles (joves, gent gran, immigrants,...) pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge.

L'exposició de motius explica que, davant de la situació descrita, s'aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que ha de ser suficient i integrat i ha de permetre atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament. Amb aquesta finalitat, l'Avantprojecte regula les formes d'habitatge assequible, d'entre les quals destaca l'habitatge amb protecció oficial.

D'altra banda, l'exposició de motius destaca que l'Avantprojecte de llei

pretén incidir també en el mercat lliure de l'habitatge, raó per la qual es regula la protecció de les persones consumidores i usuàries d'habitatges, la qualitat i els requisits exigits als habitatges i les mesures d'intervenció administrativa en els casos d'utilització anòmla.

Finalment, l'exposició de motius resumeix el contingut dels títols en els quals s'estructura l'Avantprojecte de llei i posa de manifest les novetats que s'introdueixen en cadascun d'aquests.

El **Títol preliminar** consta de sis articles i regula l'objecte i la finalitat de l'Avantprojecte de llei, s'atribueix a la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials la consideració de servei d'interès general i es regula els supòsits en que existeix incompliment de la funció social de la propietat. D'altra banda, s'introdueix l'acció pública en matèria d'habitatge.

El **Títol I** defineix, en tres articles, les competències en matèria d'habitatge de les diferents administracions públiques.

El **Títol II** agrupa deu articles distribuïts en dos capítols i regula els aspectes relatius a la planificació i programació en matèria d'habitatge intentant donar resposta tècnica a la necessària distribució equilibrada sobre el territori de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular, permetent la salvaguarda dels interessos supralocals. El Pla Territorial sectorial d'Habitatge de Catalunya, que pot concretar-se i desenvolupar-se mitjançant plans específics d'abast territorial més reduït, és l'instrument essencial per a la planificació territorial. L'Avantprojecte admet, en determinades condicions, altres figures com programes supralocals específics d'habitatge i plans locals d'habitatge. Es faculta els municipis a delimitar àrees en les que es pugui exercir el dret de tempteig i retracte en unes determinades condicions i, amb l'objectiu de protegir el medi ambient i de mantenir una població permanent i una activitat econòmica autònoma respecte del sector turístic, els faculta per establir restriccions a la nova construcció d'habitatges secundaris

En aquest Títol també s'estableix un conjunt de directrius pel planejament urbanístic que desenvolupen els aspectes vinculats a l'habitatge.

El **Títol III** consta de vint i quatre articles distribuïts en tres capítols i regula els aspectes referits a la qualitat del parc immobiliari d'habitatges. El foment de la conservació i rehabilitació dels habitatges es preveu com una prioritat en les polítiques impulsades per la Generalitat.

En aquest Títol s'estableix el deure legal de conservació i rehabilitació i les mesures aplicables en cas d'incompliment. Una novetat significativa de la Llei són els convenis de rehabilitació, configurats com a mecanisme per acordar amb els particulars la finalització de qualsevol procés iniciat per al compliment del deure de conservació i rehabilitació. Exhaustives les vies de foment i coercitives, l'Avantprojecte preveu que en els àmbits qualificats pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'Administració competent pugui acordar l'expropiació forçosa de la propietat per incompliment del deure de conservació i rehabilitació quan això suposi un risc per a la seguretat de les persones.

En aquest Títol es dota a les administracions actuants d'instruments per aconseguir que els habitatges desocupats injustificadament, en àmbits d'acreditada necessitat d'habitatges, s'incorporin al mercat immobiliari a través de tècniques de foment, però també a través de tècniques de policia. Així mateix, es regula la sobreocupació dels habitatges i l'infrahabitatge i es posen les bases que permetin lluitar contra l'activitat empresarial i lucrativa de convertir il·legalment els habitatges en allotjaments turístics, precaris,

sobreocupats i sotmesos a preus abusius.

En aquest Títol també es crea el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge.

El **Títol IV** conté vint i tres articles distribuïts en sis capítols i s'ocupa de la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari. Es reconeix la igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge i es preveu l'adopció de mesures per lluitar contra la discriminació, d'entre les quals destaca la inversió de la càrrega de la prova.

S'introdueixen criteris de transparència en el mercat immobiliari, amb l'establiment de requeriments a que s'han de subjectar les activitats dels diferents agents que intervenen en la promoció, construcció i transacció immobiliària, sols en allò que afecti directament als objectius i procediments de l'Avantprojecte. D'altra banda, es preveu la creació de Registres d'Acreditació dels agents vinculats amb l'habitatge, que es configuren com a obligatoris o com a voluntaris segons els col·lectius a què afectin i han de funcionar com a garantia de responsabilitat davant el consumidor en tant es potencien la seriositat i professionalitat en el sector.

El **Títol V** conté trenta vuit articles agrupats en sis capítols i es refereix a la política de protecció pública de l'habitatge, que abasta tant les polítiques adreçades a l'obtenció d'habitatge amb protecció oficial, com d'altres actuacions susceptibles de ser protegides, totes elles regulades de forma més pormenoritzada en els plans d'habitatge, instruments de caràcter temporal que van concretant les prioritats del Govern de la Generalitat, sense perjudici de les adaptacions necessàries per coordinar l'actuació pública catalana amb les mesures adoptades per l'Administració de l'Estat.

Entre les actuacions susceptibles de ser protegides destaquen les relatives a la mediació en l'àmbit del lloguer social per potenciar l'aportació d'habitatges privats cap a aquest objectiu; i a la introducció de l'ajut directe a les famílies per fer front al cost del seu habitatge de lloguer, propiciant així la inserció social i evitant desnonaments socialment no acceptables.

En aquest Títol s'introdueix l'objectiu d'aconseguir un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% a Catalunya, en un horitzó de 20 anys, amb l'establiment d'un fons de suport financer per part del Govern de la Generalitat per als municipis que presentin majors dificultats per aconseguir-ho.

El règim jurídic comú dels habitatges amb protecció oficial s'estableix per a tot el termini de la seva qualificació, la qual no pot ésser mai inferior a 30 anys i es perllonga al llarg de tota la vida útil dels edificis –amb un màxim de 90 anys– en el cas d'habitatges construïts en sòls públics o en sòls reservats pel planejament per a aquest destí. En aquesta línia, es preveuen també les formes de transmissió i cessió dels habitatges amb protecció oficial, amb una gran amplitud i flexibilitat.

Es regula el preu màxim de transmissió dels habitatges amb protecció oficial atenent a la finalitat de que, si bé aquesta transmissió ha de ser possible, alhora ha d'estar desprovista de temptacions especulatives. Així, s'introdueix una referència a les millores en els habitatges amb protecció oficial, inexistent fins al moment a l'ordenament jurídic català que intenta protegir els interessos de la part transmissor i alhora evitar que, amb l'excusa de les dites millores, es desvirtuï totalment el preu normativament taxat, característic dels habitatges amb protecció oficial. En aquesta línia, es regula per primera vegada a Catalunya la prohibició de sobrepreu en les transmissions d'habitatges amb protecció oficial i es declara la nul·litat de ple dret de les estipulacions referides

al sobrepreu, sense perjudici que aquesta actuació pugui, a més, constituir una infracció administrativa. La mateixa previsió es fa pel cas de sobrepreu en la renda de lloguer.

Es crea el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i els procediments d'adjudicació, amb l'objectiu de corregir diverses disfuncions detectades en el funcionament del sistema d'adjudicació fins ara vigent, ampliant l'abast del control públic sobre l'adjudicació de l'habitatge amb protecció oficial. Es tracta d'un registre únic per a Catalunya, amb gestió municipal, en el qual s'ha d'estar inscrit per poder optar a un habitatge amb protecció oficial per qualsevol títol, que té present l'especificitat de les promocions per part de les cooperatives d'habitatge. Fora del sistema d'adjudicació mitjançant el Registre queden només els casos en que els sol·licitants no reuneixin els requisits d'ingressos mínims o no tinguin capacitat d'obrar per optar a l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, situacions que s'hauran de vehicular mitjançant els serveis socials i els habitatges amb protecció oficial que, fora del parc assignat mitjançant el Registre, siguin previstos per a situacions de necessitat.

Es desenvolupen en aquest Títol els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial partint d'un elevat nivell de publicitat, concurrència pública i transparència, gràcies a l'ús de les dades ofertes pel Registre.

En relació amb l'exigència d'empadronament, per a la inscripció en el Registre de sol·licitants n'hi ha prou amb tenir la residència i trobar-se empadronat a Catalunya; d'altra banda, per poder optar a un habitatge amb protecció oficial en una promoció específica en un municipi concret no caldrà estar empadronat sempre i en tot cas en aquest municipi, llevat que l'Administració promotora decideixi introduir aquest requisit expressament, cosa que podrà fer sense superar un determinat percentatge d'habitatges i sense exigir més de dos o cinc anys d'antiguitat, segons es tracti de sol·licituds de lloguer o de compra, justificant la raó de ser de tal reserva.

Pel que fa al sistema de selecció de les persones adjudicatàries, es distingeix entre els habitatges dels contingents especials, on es cerca tenir en compte les circumstàncies específiques dels sol·licitants, i els habitatges dels contingents generals, on el sistema serà sempre el sorteig. L'Avantprojecte estableix especificitats en relació amb les promocions privades d'habitatges promogudes per cooperatives d'habitatges així com per entitats sense ànim de lucre la naturalesa de les quals determini que els habitatges hagin de ser assignats a les persones sòcies o partícips.

En aquest Títol es regulen els drets d'adquisició preferent de les Administracions públiques catalanes en relació als habitatges amb protecció oficial, així com a les garanties establertes pel seu correcte exercici.

El **Títol VI** agrupa vint i quatre articles distribuïts en quatre capítols i regula el règim de control i sancionador. Les sancions aplicables no es redueixen a la tradicional multa, sinó que també inclouen la possibilitat de clausurar un immoble, inhabilitar a un infractor, o suspendre la inscripció d'un agent immobiliari en el Registre creat a l'efecte. A més, es regula la possibilitat d'adoptar mesures provisionals que permetin assegurar l'eficàcia de la resolució final de l'expedient sancionador.

El **Títol VII** consta de cinc articles i regula la col·laboració dels notaris i registradors en l'aplicació de l'Avantprojecte de llei.

Hi ha dinou **disposicions addicionals**. La primera estableix que el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge ha de ser aprovat pel Govern de la

Generalitat en un termini màxim d'un any a partir de la data d'aprovació de la Llei. La segona estableix l'obligació del Govern de la Generalitat d'impulsar les actuacions necessàries per tal que l'Administració de l'Estat elabori i aprovi el Reglament que permeti fer efectiu l'establiment per part dels ajuntaments d'un possible recàrrec de l'Impost sobre Béns Immobles sobre els habitatges desocupats en els seus municipis. La tercera fa referència a la reserva urbanística per a habitatges amb protecció oficial. La quarta preveu la creació l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. La cinquena estableix el termini de creació del Consell de la Qualitat la Sostenibilitat i la Innovació. La sisena preveu el termini d'aprovació del Reglament del Llibre de l'Edifici. La setena preveu el termini d'adaptació i actualització del Decret de condicions mínimes d'habitabilitat. La vuitena estableix que el Govern ha d'impulsar les actuacions necessàries per tal que l'Administració de l'Estat modifiqui la Llei d'Enjudiciament Civil per agilitar els processos de desnonament en casos de llogaters responsables de situacions de sobreocupació d'habitatges, amb subarrendaments inconscientis o sense. La novena fa referència als promotors socials. La desena fa referència als Registres d'agents immobiliaris i de constructors. L'onzena preveu l'establiment d'un sistema d'ajuts al pagament del lloguer. La dotzena preveu el termini de creació del Fons de Solidaritat Urbana. La tretzena estableix la normativa aplicable als habitatges de protecció oficial anteriors al Decret 454/2004, de desplegament del Pla per al Dret a l'Habitatge. La catorzena preveu el termini d'entrada en funcionament del Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. La quinzena fa referència a l'impuls per part de la Generalitat de mesures econòmiques respecte del tipus de l'Impost de Transmissions Patrimonials en els supòsits de transmissions d'habitatges. La setzena estableix supòsits en relació amb els quals el Govern ha d'instar el Govern de l'Estat a establir un tipus superreduït de l'Impost sobre el Valor Afegit. La dissetena estableix que el Govern instarà el Govern de l'Estat per l'establiment d'un tipus reduït de l'Impost sobre el Valor Afegit en totes les activitats relacionades amb la rehabilitació i manteniment d'habitatges i edificis d'habitatge regulades per la llei. La divuitena fa referència al tractament fiscal de les subvencions en matèria d'habitatge. La dinovena fa referència a la promoció cooperativa.

El text consta també de deu **disposicions transitòries**. La primera estableix que la presumpció de sobreocupació s'aplicarà segons els criteris de l'actual Decret de condicions mínimes d'habitabilitat, mentre no s'aprovi la norma reglamentària que fixi els límits d'ocupació dels habitatges. La segona preveu la possibilitat de demora en l'aplicabilitat de reserves per habitatge amb protecció oficial en determinades operacions en sòl urbà consolidat. La tercera preveu que les inspeccions tècniques dels edificis obligatòries s'hauran de realitzar segons els continguts d'inspecció equivalents que determinin els decrets de desplegament dels Plans d'Habitatge en curs mentre no estigui establert el sistema d'Inspecció Tècnica dels Edificis, o mentre els edificis no hagin encara estat sotmesos a la inspecció preceptiva. La quarta estableix que els habitatges qualificats com a protegits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es subjectaran al règim jurídic vigent en el moment de la seva qualificació. La cinquena preveu la revisió de l'exigència d'adaptar un 3% dels habitatges amb protecció oficial per a persones amb mobilitat reduïda. La sisena estableix que el sistema d'adjudicació en les primeres i segones transmissions dels habitatges regulats al Títol V d'aquesta Llei serà d'aplicació als habitatges amb protecció oficial qualificats a l'empara dels Decrets 454/2004 i 244/2005. La setena preveu especificitats de les promocions d'habitatges amb protecció oficial per part de societats cooperatives d'habitatges. La vuitena estableix que fins que no es constitueixi el nou Consell Assessor d'Habitatge que es crea per aquesta Llei, continuarà en vigor el Consell del mateix nom creat per la Llei 24/1991, de 29 de novembre. La novena fa referència als òrgans competents en

matèria sancionadora. La desena preveu l'entrada en vigor del règim sancionador de la llei.

Finalment, el text es clou amb quatre **disposicions finals**. La primera autoritza al Govern per dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació d'aquesta llei. La segona declara la vigència de la llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives. La tercera conté les previsions derogatòries. La quarta preveu l'entrada en vigor de la llei.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC valora el fet que en el context actual del mercat immobiliari, que considera l'habitatge com una mercaderia més, el Govern presentí un Avantprojecte de llei amb l'objectiu de garantir el dret a l'accés a l'habitatge.

El CTEESC entén que assumir com a principis bàsics, com fa l'Avantprojecte de llei que es dictamina, que la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general i que ha de complir una funció social, permet considerar l'habitatge com un dret social, un bé d'us, i no com un mer bé econòmic o d'inversió financera.

Segona. El desmesurat i constant increment del preu de l'habitatge en els darrers anys està impedit l'accés a l'habitatge a molts ciutadans i ciutadanes de Catalunya. L'accés a l'habitatge, per tant, ja no és un problema associat exclusivament a determinats col·lectius socials desfavorits. L'envergadura del problema fa necessari que Catalunya disposi d'un parc, significatiu i estable, d'habitatges a preu assequible per facilitar l'accés a l'habitatge de la població en general. Per tant, el CTEESC considera que l'Avantprojecte de llei ha d'anar acompanyat de la inversió pública necessària per garantir el compliment dels seus objectius.

Tercera. El CTEESC coincideix amb els principis i objectius bàsics que es recullen en l'exposició de motius de l'Avantprojecte de llei que s'orienten a la garantia del dret a un habitatge digne per a tota la ciutadania en un entorn cohesionat, integrat i socialment plural. Comparteix també la necessitat d'una oferta pública d'habitatge en tot el territori per garantir la integració social i territorial en condicions d'igualtat per a tothom.

El CTEESC considera que cal impulsar també els plans de rehabilitació dels parcs d'habitatge ja existents, especialment en aquelles zones més degradades urbanísticament i socialment que sovint pateixen situacions insostenibles de sobrepoblació amb unes densitats de població que s'aproximen a les més altes del món. En aquest sentit, el CTEESC troba a faltar la fixació d'objectius concrets i mecanismes suficients per garantir la necessària reconversió d'aquests espais.

També es troba a faltar en el contingut de l'Avantprojecte de llei que no s'abordi substancialment la problemàtica de l'accés a l'habitatge dins del mercat lliure i els greus desequilibris que s'han generat en aquest mercat.

Tot i compartir els objectius i finalitats d'aquest Avantprojecte de llei, el CTEESC considera que per assolir el seu efectiu compliment no és suficient la simple promulgació de lleis com aquesta, en alguns aspectes reglamentista, sense que aquesta profusió normativa no s'acompanyi dels recursos suficients i de l'eficàcia en la gestió dels mateixos, així com de la voluntat política necessària i la coordinació efectiva de les diferents administracions.

Quarta. Sens perjudici de compartir plenament la conveniència de donar

resposta a la problemàtica d'accés a l'habitatge a Catalunya, el CTEEC constata una manca d'informació que permeti establir una correlació sòlida i raonable entre la dimensió del problema que es vol resoldre i l'abast de les mesures que proposa el text legislatiu que es dictamina.

Des d'aquest punt de vista, cal tenir en compte que l'afirmació continguda en l'exposició de motius que postula que "l'oferta d'habitatges de lloguer es manifestament insuficient o no resulta competitiva, donat que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecaries a llarg termini" podria no ser certa en un escenari com el que es planteja pel bienni 2006 - 2007 d'elevació del tipus d'interès de referència del mercat hipotecari.

Per això, el CTEEC considera que l'actual Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007, amb objectius similars als de la llei, tot just ha arribat al seu equador i, per tant, no ens permet disposar d'un balanç adequat de l'efectivitat de les mesures adoptades en els decrets 454/2004 i 255/2005. Per això sorprèn que, amb aquesta informació parcial, es proposi un text legislatiu que té la voluntat explícita de transformació estructural del mercat de l'habitatge amb una especial menció al mercat lliure.

Cinquena. El CTEEC considera que en l'exposició de motius caldria fer un esment més explícit i entenedor del marc normatiu i de la programació sectorial recent relacionats amb l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge. D'aquesta manera, es podria determinar clarament el vincle existent entre totes les normatives que poden estar directament relacionades i, per tant, són potencialment contradictòries amb el present text objecte de dictamen.

Sisena. Davant la definició de la funció social de l'habitatge, el seu possible incompliment, i les diferents fórmules incloses a la llei per a la seva detecció, el CTEEC vol fer arribar al Govern la seva inquietud en considerar que la constatació de l'incompliment de la funció social de l'habitatge planteja dificultats de tota mena, pot envair altres drets individuals, i requereix de grans mitjans tècnics i humans per donar-hi compliment. En conseqüència, aquest consell vol traslladar al Govern la recomanació que revisi els articles relacionats amb aquesta qüestió i consideri la viabilitat de la norma per a la seva aplicació com a poder executiu que tindrà l'obligació de fer complir la llei un cop aprovada al Parlament.

Setena. El CTEEC considera adients altres aspectes establerts en aquest Avantprojecte de llei, com són les mesures per lluitar contra la segregació urbana (un problema greu emergent en les societats europees del nostre entorn), millorar la qualitat i la conservació i rehabilitació d'habitatges i edificis i garantir uns mínims de protecció als usuaris i consumidors en el mercat immobiliari.

El CTEEC també valora que l'Avantprojecte de llei tipifiqui les conductes discriminatòries i les mesures encaminades a evitar l'existència en el mercat d'aquells habitatges que no disposen, ni poden disposar, de cèdula d'habitabilitat (infrahabitatge) i a evitar el fenomen de la sobreocupació.

Vuitena. El CTEEC valora de forma positiva, amb caràcter general, els articles inclosos al Títol IV de l'Avantprojecte de llei.

La situació d'indefensió que fins ara patien els consumidors en tot el procés de compra d'un habitatge requeria d'una major regulació i defensa de llurs drets. Resulta incomprensible com per la compra de molts altres béns de consum (com ara la d'un vehicle) la normativa ha regulat els drets d'aquells que compren, i en canvi no ho ha fet en el cas de compra d'un bé bàsic com és l'habitatge, on la vulneració dels drets dels consumidors ha estat habitual.

Així doncs, el CTEESC coincideix plenament amb la necessitat de regular aquesta situació i fomentar les bones pràctiques dins de tots els agents que participen en la transacció d'habitatges.

Novena. El CTEESC valora positivament traslladar a rang de llei la mediació social en el lloguer d'habitatges i el sistema d'ajuts al pagament del lloguer, fet que obliga a qualsevol Govern de la Generalitat a implementar aquests ajuts.

Tanmateix vol fer constar que aquestes són mesures necessàries per atendre situacions concretes que definitivament han de garantir l'accés a l'habitatge per a tota la població.

Desena. En coherència amb la legislació urbanística que estableix reserves obligatòries per habitatges amb protecció oficial en el sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, l'Avantprojecte de llei introdueix la possibilitat d'establir reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat en operacions d'obra nova o substitució o rehabilitació d'immobles anteriors a l'any 1975.

Aquesta és una mesura que el CTEESC considera convenient perquè permet la promoció d'habitatge assequible en la "ciutat ja construïda". Si la promoció d'habitatge protegit només és possible a partir del creixement urbanístic, a més de problemàtiques associades a la sostenibilitat i al consum de territori, impossibilita a moltes ciutats (la majoria de les de la primera corona metropolitana) la promoció d'aquests tipus d'habitatges, necessaris pels seus habitants.

Onzena. El CTEESC considera que la fixació de la reserva per habitatges amb protecció oficial en sòl urbà consolidat pot suposar una limitació i un greuge de la propietat, alhora que pot resultar contrària a la Constitució d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Constitucional.

En aquest sentit, la fixació de la reserva esmentada podria suposar un menyscabament de la propietat i una discriminació dels drets de la propietat, per la qual cosa el CTEESC recomana que el Govern demani l'informe jurídic que en garanteixi la constitucionalitat.

Dotzena. El CTEESC considera excessiu establir el termini màxim de subjecció a la qualificació en 90 anys.

Aplicar aquest termini implicaria que durant tot el període de protecció s'haurien de mantenir les condicions d'ús i limitació del preu màxim de transmissió que per decret s'estableixi pels habitatges de protecció oficial. Aquest perllongament tant dilatat de les restriccions sobre els habitatges de protecció oficial limita en gran mesura la possibilitat de moltes persones, precisament les que es veuen més limitades econòmicament, de comptar amb un patrimoni que possibiliti el seu desenvolupament social i econòmic.

La desproporció dels terminis establerts en les limitacions dels habitatges de protecció oficial també pot constituir un factor perjudicial per al desenvolupament de l'economia catalana en un món obert on els factors de localització de l'activitat econòmica i empresarial requereix de mecanismes àgils que facilitin la mobilitat geogràfica dels treballadors i dels ciutadans en general.

D'altra banda, mesures restrictives com aquesta limiten l'aplicació del principi de la lliure circulació de ciutadans que estableix el Tractat de la Unió Europea i esdevé un factor de desigualtat social en perjudicar especialment aquells sectors més desfavorits de la societat que veuen com se'ls limita

encara més els seus drets. A més, mantenir durant tants anys aquests habitatges amb un regim jurídic excepcional no fa més que fomentar la creació de barreres segregades on es concentra generació rera generació la població amb més dificultats econòmiques i tanmateix es perpetuen situacions d'exclusió i es posen més barreres a la mobilitat social i a la igualtat d'oportunitats.

Tretzena. Pel que fa al procediment d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, el CTEESC considera que s'ha d'establir un percentatge com a mínim del 20% de reserva per a persones no empadronades en el municipi on es realitza la promoció d'habitatge protegit.

D'altra banda, considera que l'antiguitat mínima d'empadronament que es requereix s'ha de reduir substancialment per als sol·licitants de compra i s'ha d'eliminar en cas de sol·licitants de lloguer. Així mateix, considera que les persones empadronades al municipi on es fa la promoció però que no compleixen els requisits de temps haurien de poder acollir-se al percentatge de reserva per a persones no empadronades.

Només així és possible garantir la mobilitat de les persones, especialment dels joves o per raons laborals. També per raons de cohesió social i solidaritat supramunicipal amb aquells municipis que no tenen disponibilitat de sòl per promoure habitatge protegit.

Catorzena. El CTEESC considera necessari controlar l'ús indegut i abusiu que es podria portar a terme respecte als apartaments turístics segons el que determina el Decret 93/1986 pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura dels allotjaments turístics.

Quinzena. El CTEESC posa de manifest que juntament amb l'Avantprojecte de Llei no se li ha remès ni la memòria justificativa ni l'informe econòmic, instruments que, atesa la importància de la norma que es dictamina, haurien facilitat la seva tasca de valoració.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTEESC considera que a l'article 3.g) de l'Avantprojecte de Llei s'hauria de substituir "víctimes" per "objecte de".
2. El CTEESC recomana agrupar les lletres h) i i) de l'article 3 de l'Avantprojecte de Llei atès que ambdós fan referència al concepte de "cohesió social".
3. El CTEESC considera que a l'article 3 h) de l'Avantprojecte de Llei cal una definició més acurada del concepte de cohesió social atès que aquesta no es pot identificar únicament amb la barreja de l'ús residencial amb altres usos urbanístics.
4. En relació amb l'article 4 de l'Avantprojecte de Llei, el CTEESC vol expressar el seu suport a la consideració de les polítiques d'habitatge com a servei d'interès general, i valora especialment el fet que es faci amb rang de Llei.
5. El CTEESC comparteix el criteri de fixar a la Llei la funció social de l'habitatge. Malgrat això creu que els supòsits inclosos a l'article 5 son genèrics i, per tant, inclouen també alguns supòsits que caldria preveure o incorporar com a excepcions. Algunes de les excepcions que aquest consell entén que caldrien considerar-se són:

Per necessitat de mobilitat laboral: es pot donar el cas en que un habitatge es trobi desocupat durant un llarg període de temps, malgrat finalment el seu propietari torni a ocupar-lo un cop finalitzat el contracte laboral que li ha portat a un canvi de residència.

També per motiu d'atenció a persones dependents: un habitatge es pot veure desocupat per tal que el propietari es pugui traslladar a l'habitatge d'un familiar amb necessitats d'atenció per dependència.

Altres casos es pot donar en habitatges a zones rurals (normalment de baix valor en el mercat) que ara ja no s'utilitzen, pel canvi de residència cap a les ciutats dels seus propietaris, en molts casos gent gran.

Per aquests supòsits, i d'altres, considerem que caldria incloure a l'articulat la revisió de casos excepcionals que no justificarien les sancions previstes per l'incompliment de la funció social.

6. El CTESC creu que en allò que es refereix a les obligacions dels propietaris, és necessari preveure les dificultats econòmiques o d'altre tipus que alguns d'ells poden tenir per donar compliment a llurs obligacions, especialment en casos com el de les persones jubilades.

És en aquest sentit que pel que fa a la definició de l'incompliment de la funció social, aquest Consell proposa incorporar a l'article 5 a) de l'Avantprojecte de llei que l'incompliment es produirà en no assumir el deure de conservació i rehabilitació quan això suposi un risc per a la seguretat de les persones, sempre que prèviament s'hagin garantit als propietaris que demostrin la seva necessitat els ajuts públics suficients per fer front a la conservació i rehabilitació del seu habitatge.

7. El CTESC considera que l'article 10.3 de l'Avantprojecte de llei hauria de tenir la redacció següent: "Les determinacions i reserves que el planejament urbanístic faci de destinar a habitatge amb protecció oficial determinats sòls no subjectes al règim de cessions urbanístiques o parts del sostre residencial resultant de caràcter patrimonial, ja sigui en sòl urbanitzable o urbà, es portaran a terme, en qualsevol cas, d'acord amb el que disposa l'article 6 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya".
8. El CTESC considera que els plans d'habitatge del Govern de la Generalitat s'haurien d'incloure en l'article 11 de l'Avantprojecte de llei com un instrument més de planificació i de programació d'habitatge.
9. El CTESC proposa eliminar el terme "preferentment" de l'article 12.2.e) de l'Avantprojecte de llei.
10. El CTESC considera que a l'article 12.2.f) de l'Avantprojecte de llei s'hauria de separar el col·lectiu de les dones maltractades dels immigrants atès que amb la redacció actual sembla que només es considera col·lectiu vulnerable el de les dones maltractades quan siguin immigrants.
11. El CTESC considera que a l'article 12.5 de l'Avantprojecte de llei s'hauria d'incloure la referència al dictamen del CTESC.
12. El CTESC considera que les restriccions fixades per la construcció d'habitatges secundaris i les obligacions fixades als promotors per la concessió de llicències de nova construcció supeditades a la "declaració responsable" sobre el destí dels habitatges per part del promotors

fixades a l'article 15 de l'Avantprojecte de llei excedeixen les seves possibilitats, atès que l'ús que tindrà l'habitatge (sigui principal o secundari) correspon a la propietat, i no pas al promotor, per la qual cosa recomana que se'n revisi la redacció.

13. El CTESC considera que cal determinar les circumstàncies específiques en les quals es podrà declarar àrees subjectes als drets de tempteig i retracte sobre edificis o habitatges concrets definits a l'article 16 de l'Avantprojecte de llei i especialment també pel que fa a la transferència d'aquest dret de tempteig i retracte que ha de tenir un caire personalíssim.
14. El CTESC, en coherència amb la voluntat de garantir el dret a la ciutat tal i com estableix l'article 17, recomana incorporar a aquest article un nou punt que estableixi com a directrius pel planejament urbanístic respecte dels habitatges, allò que recull la llei 9/2003 de la Mobilitat respecte a noves promocions urbanístiques, i la consideració de les directrius nacionals de mobilitat.
15. El CTESC considera que els apartats 2 i 3 de l'article 18 de l'Avantprojecte de llei, atès que poden suposar restriccions sobre l'ús del sòl urbà, poden atemptar contra la llei bàsica estatal i podrien suposar una limitació del dret constitucional de propietat, haurien de ser objecte de l'informe sobre la seva constitucionalitat recomanat pel CTESC a l'observació general onzena d'aquest dictamen.
16. El CTESC considera que la cessió de la titularitat del sòl i de l'edifici un cop s'hagi exhaurit el termini màxim d'explotació en lloguer, que es fixa a l'article 18.6 de l'Avantprojecte de llei, hauria de ser onerosa. Per tant, la propietat hauria de percebre per aquesta cessió el preu que tinguin fixats els habitatges de protecció en el moment de la cessió. En cas contrari suposaria un benefici per l'Administració a càrrec de la propietat.
17. El Consell creu que els mínims d'habitabilitat dels nous habitatges construïts a Catalunya han d'ésser fixats amb caràcter general per a tot el seu territori ja que tots els nous inquilins han de poder disposar de les mateixes garanties d'habitabilitat. En conseqüència aquest consell no entén a què respon incloure la possibilitat dels ajuntaments per ampliar aquests mínims i, en aquest sentit, el CTESC recomana l'eliminació del punt 5 de l'article 21.
18. En relació amb l'article 24.4 de l'Avantprojecte de llei, el CTESC creu que en l'articulat s'hauria de deixar clar a qui correspon en cada cas el lliurament d'una còpia del llibre de l'edifici al registre de la propietat.
19. En relació amb l'article 29.4 de l'Avantprojecte de llei, el CTESC considera que les condicions de qualitat exigides haurien d'afectar únicament a les obres que es realitzin i que requereixin de projecte tècnic o direcció tècnica, i no a tot l'immoble.
20. El CTESC considera adient suprimir de l'article 29.5 de l'Avantprojecte de llei "...la inclusió al Registre municipal de solars sense edificar".
21. El CTESC considera que les mesures expropiatòries previstes als articles 29.5, 39, 41.6 i 42.3, atès que poden limitar el dret constitucional de propietat i podrien ser contràries a la jurisprudència del Tribunal Constitucional, motiu pel qual recomana que per part de l'organisme competent es formuli el corresponent informe jurídic per determinar la constitucionalitat o no de la norma.

- 22.** En relació amb l'article 35 de l'Avantprojecte de Llei, el CTESC comparteix el criteri que porta a establir la possibilitat de declarar àrees de conservació i rehabilitació amb la finalitat d'evitar la degradació dels barris i afavorir el correcte manteniment dels edificis.

Tanmateix, considera que cal ser molt curós amb aquestes declaracions, el seu ús i la seva justificació, ja que tot allò que impliqui una certa discrecionalitat per part del govern, si no s'aplica correctament, es pot convertir en quelcom que lesioni els interessos dels propietaris afectats. En conseqüència, el CTESC creu necessari concretar amb major grau en quins casos es podran declarar aquestes àrees.

- 23.** El CTESC considera desproporcionada la mesura de l'article 37.4 de l'Avantprojecte de Llei que suposa la inclusió al Registre municipal de solars sense edificar.
- 24.** El CTESC creu convenient que la Llei faci previsió de les ajudes públiques necessàries per fer efectiva l'obligació de conservació i rehabilitació per part dels propietaris.

Així doncs, malgrat que l'article 38 de l'Avantprojecte de Llei estableix la possibilitat de crear convenis entre administració i propietaris, aquest consell valora que l'article ha d'incloure també l'obligació del Govern de la Generalitat de crear i mantenir vigents línies d'ajuts directes a la conservació i rehabilitació dels habitatges, i no deixar-ho en mans dels plans d'habitatge que pugui aprovar el Govern en cada moment.

- 25.** L'article 38.4 de l'Avantprojecte de Llei estableix que en el cas que s'atorguin ajuts públics per rehabilitar o conservar habitatges, aquests poden significar que la totalitat o part de l'immoble es destini a habitatge amb protecció oficial o el retorn dels ajuts si es fa una venda onerosa.

Per al CTESC caldria aclarir l'abast d'aquesta mesura.

Tanmateix, el retorn dels ajuts si es produeix una venda onerosa hauria de tenir un límit temporal en el qual ja es considerin amortitzats aquests ajuts i per tant no sigui necessari retornar-los.

- 26.** El CTESC considera que s'hauria de justificar suficientment la previsió de subjecció al dret de tempteig i retracte en el supòsit previst a l'article 38.5 de l'Avantprojecte de Llei.
- 27.** En relació amb l'article 39.2 de l'Avantprojecte de Llei, el CTESC considera que en l'exercici de l'eventual potestat expropiatòria, una vegada reafirmada la constitucionalitat d'aquesta norma d'acord amb la recomanació feta a l'observació 21 a l'articulat, que en la instrucció de l'expedient corresponent, si es comprova que l'incompliment de l'obligació de conservació o rehabilitació ve donat per la manca de recursos del o els propietaris per fer front a l'obra necessària, no hi ha d'haver lloc a l'expropiació i es cerquin altres vies alternatives com les expressades a l'article 38.
- 28.** Pel CTESC la fórmula per detectar els habitatges desocupats que s'estableix a l'article 40 de l'Avantprojecte de Llei resultarà de molt difícil compliment. Per altra banda, pot significar la vulneració de drets bàsics dels ciutadans i es poden vulnerar lleis de rang superior a aquesta. Així doncs, valora més oportú treballar a fons les mesures per a la promoció de l'ocupació dels habitatges desocupats que s'inclouen en l'article 41,

apartats 1 a 5, de forma que millorant les condicions amb les que aquests habitatges es poden traslladar al mercat de lloguer, aquests recuperin la seva funció.

- 29.** El CTEESC considera que l'article 42 de l'Avantprojecte de Llei conté una mesura positiva que té per objectiu fer front al usos fraudulents que es fa dels habitatges, convertint un habitatge (en molt casos en unes condicions precàries) en una veritable pensió o hostel, del que es treuen alts rendiments del lloguer d'un mateix espai a múltiples persones. Malgrat que considera que serà difícil actuar contra aquestes pràctiques per la dificultat de detectar-les i trobar solucions habitacionals a les persones afectades, valora positivament incloure en l'Avantprojecte de Llei el tractament d'aquesta situació.
- 30.** Tot i que l'Avantprojecte de Llei preveu a l'article 3.f) que les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu en cap cas constitueixen situacions de sobreocupació il·legal, el CTEESC considera que, a l'article 42.7 de l'Avantprojecte de Llei, aquestes també haurien de ser considerades persones sense sostre als efectes del registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.
- 31.** Atès que l'Avantprojecte de Llei en el Capítol II del Títol IV identifica clarament la tipologia dels agents que intervenen en les activitats professionals vinculades a l'habitatge, el CTEESC entén que l'article 57 de l'Avantprojecte hauria d'identificar clarament quins agents hauran d'estar acreditats per registres de caràcter voluntari i quins per registres de caràcter obligatori.
- 32.** El CTEESC considera necessari introduir en l'article 68 l'obligació del Govern de la Generalitat de promulgar els plans d'habitatge periòdicament, i de garantir la vigència en tot moment de forma que no existeixin períodes de temps en els que no sigui d'aplicació cap pla d'habitatge.
- 33.** El CTEESC proposa afegir a l'article 72.4 "a l'alça" després de "... podran ser modificats".
- 34.** El CTEESC considera que per valorar de manera adequada l'objectiu de solidaritat urbana que es fixa a l'article 72 de l'Avantprojecte de Llei hauria d'haver disposat de la memòria justificativa així com de tota la informació que permeti conèixer l'estat actual en matèria d'habitatge.
- 35.** Pel que fa al Fons de Solidaritat Urbana regulat a l'article 75 de l'Avantprojecte de Llei, el CTEESC considera que els municipis que no destinin el sòl públic de la seva propietat a la promoció d'habitatge protegit, hauran de destinar els beneficis econòmics obtinguts per la promoció d'habitatge lliure a aquest fons.

Per aquesta raó, es proposa que en la redacció d'aquest article s'estableixi que les quantitats generades per la promoció d'habitatge lliure en els sòls obtinguts per les cessions obligatòries de l'aprofitament urbanístic, s'integrin en el Fons de Solidaritat Urbana.

- 36.** El CTEESC considera excessivament restrictiu l'article 77.d de l'Avantprojecte de Llei, tenint en compte que el termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial pot variar entre 30 i 90 anys.

En aquest sentit, el CTEESC proposa que es pugui realitzar la desqualificació a petició del propietari amb el retorn dels ajuts rebuts.

- 37.** El CTEESC considera que l'article 78 de l'Avantprojecte ha d'establir que els habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòls públics també han de tenir el mateix termini de qualificació que el previst pels habitatges amb protecció oficial construïts en sòls qualificats amb aquest destí.
- 38.** L'Avantprojecte de llei objecte d'aquest dictamen recull a l'article 78 que el termini de qualificació dels habitatges de protecció oficial ha de tenir una durada mínima de 30 anys i màxima de 90. La concreció definitiva del termini de qualificació es farà a través dels plans d'habitatge que cada govern aprovarà per decret, els quals tenen vigència durant un període de temps concret. El CTEESC no comparteix aquest plantejament, ja que deixa en mans del Govern i el seu criteri, la fixació del termini definitiu de qualificació, no donant l'oportunitat al Parlament de fer un debat, que creiem convenient, sobre aquesta qüestió. Aquest fet pot comportar que, en un període molt curt de temps, el termini de qualificació d'uns i altres habitatges de protecció oficial sigui sensiblement diferent, creant diferències importants entre els beneficiaris.

Per altra banda, el CTEESC valora excessiu el tram màxim de qualificació establert en 90 anys. En conseqüència, el CTEESC recomana fixar el període de qualificació, que ha de ser únic, en 30 anys.

- 39.** En relació amb l'article 80.4 de l'Avantprojecte de llei, el CTEESC valora excessivament restrictiva la prohibició de comprar un altre habitatge, encara que no es destini a residència habitual o permanent, durant els deu primers anys des de l'adjudicació. Cal tenir en compte que avui en dia existeixen situacions familiars (separacions o noves famílies) i altres, que recomanen revisar aquest article per atendre aquestes situacions.
- 40.** En relació amb l'article 87 de l'Avantprojecte de llei, el CTEESC considera convenient que el dret d'opció de l'Administració no sigui aplicat en el cas de les cooperatives en la primera transmissió.
- 41.** El CTEESC considera que a l'article 89.2 de l'Avantprojecte de llei s'ha d'afegir "no" abans de "hagués proporcionat un adquirent" atès que la redacció actual pot portar a confusió.
- 42.** El CTEESC considera que a l'article 89.5 de l'Avantprojecte de llei s'hauria d'introduir l'excepció del pacte entre les parts tal com es fa a l'article 87.4.
- 43.** El CTEESC proposa que a l'article 91.2 de l'Avantprojecte de llei se suprimeixi l'incís "i amb el temps d'antelació que es fixi reglamentàriament".
- 44.** El CTEESC considera, en relació amb l'article 94.3.a) de l'Avantprojecte de llei que la necessitat d'acreditar l'empadronament a algun municipi de Catalunya dificulta el dret a la lliure circulació de treballadors. Aquest consell considera que els residents a altres comunitats autònomes o altres països han de poder sol·licitar ser inscrits en el registre previ a l'empadronament al territori català. De fet, l'obligació de dedicar l'habitatge de protecció oficial a residència habitual, ja garanteix la seva ocupació.
- 45.** A consideració del CTEESC caldria incorporar algunes excepcions a la previsió de l'article article 94.5 de l'Avantprojecte de llei atès que malgrat que per accedir a un habitatge amb protecció oficial no es pot tenir cap altre habitatge en propietat, en certs casos, com per exemple

per mobilitat laboral, aquesta pot significar un canvi de residència temporal i per tant no té sentit desproveir de l'habitatge original a aquestes persones. Per altra banda, caldria concretar a l'Avantprojecte de llei quines seran les fórmules de cessió i en quines condicions i casuístiques es realitzaran.

- 46.** El CTEESC creu que els motius pels quals algú pot renunciar a un habitatge de protecció oficial adjudicat són molt variats i en molts casos complexos. Cal preveure quins criteris utilitzarà l'Administració per definir que és "causa raonable justificada" i que no ho és. En qualsevol cas es deixa en mans de l'Administració aquesta decisió, mesura que considera massa discrecional. Així doncs, el CTEESC creu necessari establir quines són les causes que són raonables i quines no.
- 47.** En relació amb l'article 97 de l'Avantprojecte de llei, el CTEESC considera que establir un termini d'antiguitat mínima d'empadronament atempta contra el principi de lliure circulació dels ciutadans de la Unió Europea.
- 48.** En relació amb el procediment d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial i, en concret, pel que fa referència al contingent general, el CTEESC creu convenient que l'article 97 de l'Avantprojecte de llei estableixi un percentatge mínim de reserva del 20%, per a persones no empadronades en el municipi on es realitza la promoció d'habitatge protegit.
- 49.** El CTEESC recomana que s'especifiqui a l'article 103.1.b de l'Avantprojecte de llei quines són les infraccions greus o molt greus que poden donar lloc al desnonament administratiu.
- 50.** El CTEESC considera que l'import de les multes coercitives regulades a l'article 111.2 de l'Avantprojecte de llei és excessiu i recomana al Govern que el revisi.
- 51.** El CTEESC considera que caldria concretar els criteris per a la graduació de les sancions contemplats a l'article 115 de l'Avantprojecte de llei, el de repercussió social del fet, que es troba a l'apartat f).
- 52.** El CTEESC recomana revisar l'import de les sancions establertes a l'article 116 de l'Avantprojecte de llei tenint en compte el principi de proporcionalitat que requereix l'adequació entre la gravetat del fet constitutiu d'infracció i la sanció que s'imposa.
- 53.** El CTEESC proposa afegir al final de l'article 121.1.b l'incís "sempre i quan siguin coneguts pel transmetent o cedent" de l'Avantprojecte de llei
- 54.** El CTEESC proposa que a la lletra h de l'article 121.1 referida al manteniment de la desocupació d'un habitatge, com a falta molt greu, es faci constar que les mesures prèvies a adoptar per l'Administració són les que s'inclouen als apartats 1 a 5 de l'article 41.
- 55.** El CTEESC considera que la disposició final tercera hauria de ser anomenada, des del punt de vista tècnic, "Disposició derogatòria" i s'hauria de separar de les disposicions finals.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat l'Avantprojecte de Llei del dret a l'habitatge a Catalunya i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 3 d'abril del 2006

La presidenta
Mercè Sala Schnorkowski

La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

VOT PARTICULAR que formula la **Comissió Obrera Nacional de Catalunya**, integrant del Grup Primer del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, en relació amb el Dictamen 5/2006 sobre l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge a Catalunya.

CCOO valora positivament que, en el context actual del mercat immobiliari que considera l'habitatge com una mercaderia més, el Govern presenti un Avantprojecte de llei amb l'objectiu de garantir el dret a l'accés a l'habitatge.

En efecte, l'Avantprojecte considera que la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials, és un servei d'interès general i que el dret de propietat ha de complir una funció social. Aquests principis van en la línia de garantir l'habitatge com un dret, bé d'us, i no com un mer bé d'inversió financera.

CCOO, també valora positivament l'objectiu de propiciar un parc significatiu i estable d'habitatge a preu assequible, la lluita contra la segregació urbana, la possibilitat d'establir reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat, les mesures encaminades a evitar la existència d'infrahabitatges i el fenomen de la sobreocupació, així com les mesures per garantir els drets de consumidors i usuaris en matèria d'habitatge que es contemplen en aquest Avantprojecte.

CCOO de Catalunya emet aquest vot particular al dictamen de l'Avantprojecte de llei del dret a l'habitatge, per fer constar la nostra opinió respecta d'alguna observació del dictamen que no compartim en absolut:

1. Respecte de l'observació general 12: termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial.

No compartim el contingut de l'observació general 12 que considera excessiu i desproporcionat establir el termini màxim de subjecció a la qualificació en 90 anys.

Per CCOO, mantenir per un llarg termini, sense excepcions, el règim jurídic dels habitatges de protecció oficial, és una aportació que pot ser útil per consolidar i ampliar, en el temps, un parc d'habitatge protegit, en règim de compra o de lloguer, necessari per facilitar l'accés a l'habitatge, la mobilitat de les persones, contribuir a frenar l'increment del preus i garantir que els recursos públics esmerçats mantinguin el seu valor social en el futur.

En segon lloc, considerem que en el context actual del mercat immobiliari que considera l'habitatge com una mercaderia més, les polítiques públiques han de garantir aquest dret social i, per tant, l'adquisició d'habitatges en règim de protecció no ha de servir per obtenir guanys patrimonials, sinó per poder gaudir d'un dret reconegut constitucionalment.

Finalment, considerem que la durada de la qualificació dels habitatges protegits no determina, per sí mateixa, la segregació o no d'una barriada. Tenim exemples a Catalunya de com zones d'habitatge lliure, en algunes ciutats, s'han convertit en barriades degradades. Canviar aquesta situació requereix de mesures integrals que vagin des de la rehabilitació, la diversificació d'habitatges i usos i d'altres de caire socioeconòmic que evitin la segregació urbana i facilitin la millora de la cohesió social.

2. Respecte de la observació 36 a l'articulat: Possibilitat de desqualificar voluntàriament l'habitatge protegit.

En la observació a l'articulat 36 del dictamen, el CTESC manifesta el desacord amb la impossibilitat de desqualificar els habitatges qualificats com a protegits per interès dels propietaris que estableix 77.d) de l'Avantprojecte de llei. En aquest sentit, el CTESC proposa que es pugui realitzar la desqualificació a petició del propietari.

En primer lloc, cal dir que el que s'està plantejant amb aquesta observació, és tornar al que establia el decret del 2002 de l'anterior Govern, ja que tant el decret 454/2004, de 14 de desembre de 2004, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge, com el decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge, estableixen la impossibilitat de la desqualificació voluntària a petició dels propietaris dels habitatges amb protecció oficial.

CCOO s'oposa a la possibilitat de la desqualificació voluntària per part dels propietaris dels habitatges amb protecció oficial, perquè va en detriment del necessari increment del parc d'habitatges protegits i pot facilitar pràctiques poc transparents i especulatives amb un bé social com és l'habitatge protegit.

Barcelona, 31 de març de 2006

Dolors Llobet Maria