



DICTAMEN SOBRE EL RÈGIM JURÍDIC DE L'ARTICLE 5.6 DE LA LLEI 24/2015 DAVANT DE LA INEXISTÈNCIA D'HABITATGES PER A FER FRONT A L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL EN CAS DE PROCESSOS DE DESNONAMENT I DEL "PROGRAMA 60/40". EN PARTICULAR, L'APORTACIÓ DEL 40% PER PART DELS ENS LOCALS

Càtedra d'Estudis Jurídics Locals Màrius Viadel i Martín
Departament de Dret Públic
Facultat de Ciències Jurídiques
Universitat Rovira i Virgili
Tarragona, novembre de 2019





ÍNDEX

I. OBJECTE

II. ANTECEDENTS

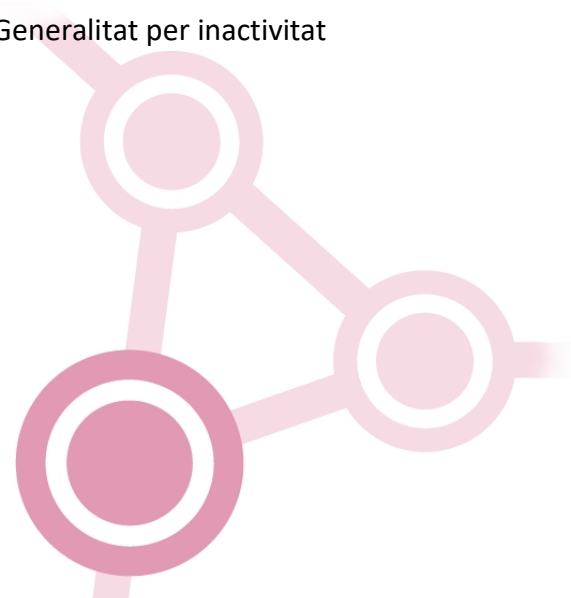
- a. La Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica
- b. Anàlisi comparativa del text de la ILP amb la Llei aprovada
- c. Contingut i interpretació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015
- d. Altres indicacions presents a la Llei 24/2015, al voltant de l'article 5.6
- e. La remissió de l'article 5.6 al Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge
- f. Les Meses d'emergències
- g. La Xarxa d'habitatges d'inserció
- h. Les actuacions de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, per fer efectius els instruments i mesures de la Llei 24/2015
- i. La comunicació als Ajuntaments dels mecanismes per aplicar l'article 5.6
- j. El recurs d'inconstitucionalitat contra diversos preceptes de la Llei 24/2015
- k. L'aprovació d'instruments per al compliment de l'article 5 de la Llei
- l. La guia per l'execució del Programa 60/40

III. FONAMENTS JURÍDICS

- a. Sobre la interpretació jurídica de l'article 5.6 de la Llei 24/2015 i el seu abast.
- b. Sobre la funció de la Guia com a suposat document reglamentari
- c. Sobre la unilateralitat en l'adopció del mecanisme i la necessitat de substituir-lo per convenis individuals
- d. Sobre l'aplicació de jurisprudència i doctrina europea, i la limitació pressupostària
- e. Sobre la responsabilitat de l'Administració de la Generalitat per inactivitat
- f. Sobre la vulneració de l'autonomia municipal

IV. CONCLUSIONS

V. RECOMANACIONS





I. OBJECTE

El document sotmès a contradicció i anàlisi jurídica per encàrrec de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és el "DICTAMEN RELATIU A L'ANÀLISI JURÍDICA SOBRE LA INTERPRETACIÓ QUE CAL DONAR A L'ART. 5.6 DE LA LLEI CATALANA 24/2015 I LA POSSIBLE IL. LEGALITAT DE LA REGULACIÓ DE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'HABITATGE EN RELACIÓ A L'APORTACIÓ DEL 40% PER PART DE MÓN LOCAL DAVANT DE LA INEXISTÈNCIA D'HABITATGES PER A FER FRONT A L'EXCUSSIÓ RESIDENCIAL EN CAS DE PROCESSOS DE DESNONAMENT" de 2019 , emès pel Dr. Juli Ponce i Solé, catedràtic de dret administratiu de la Universitat de Barcelona a petició del Consell Comarcal del Vallès Oriental.

Aquest Dictamen versa primordialment sobre la validesa del "programa 60/40" com a una de les concrecions de l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015, i en especial sobre la "ineficàcia i il·legalitat de la guia per a l'adhesió a l'acord de la xarxa d'habitatges d'inserció social dels habitatges llogats per administracions locals amb la finalitat de real·lotjar persones amb valoració favorable de la mesa d'emergències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El límit de la informalitat".

El Dictamen conté les següents conclusions:

1. La interpretació de l'article 5.6 de la llei 24/2015 només pot tenir lloc en el marc de l'ordenament jurídic en vigor en relació a l'habitatge, considerant la declaració de l'article 4 de la LDH com a servei d'interès general i la vinculació d'aquest amb el dret a l'habitatge i diversos drets, principis i valors connectats així com el règim de distribució de competències entre nivells de poder existent.
2. Actualment, en espera de la sentència del TC, són suspesos diversos apartats de l'article 5 de la llei 24/2015, però no l'apartat sisè que centra aquesta anàlisi i que es troba, plenament vigent i desplegant efectes des de la seva entrada en vigor, si bé cal tenir en compte que el seu significat només pot copsar-se de la connexió amb els apartats ara suspesos.
3. L'acord a que es refereix l'article 5.6 de la llei 24/2015 és un pacte de comú acord entre dues parts, la Generalitat i l'Administració local. Aquest acord, que ha de tenir caràcter voluntari i que pot ser articulat mitjançant la tècnica jurídica dels convenis interadministratius, ha de respectar els sistema competencial establert i tenir en compte que la distribució de les responsabilitats administratives en matèria d'habitatge entre les diverses administracions locals ha de tenir en compte llur capacitat de



gestió i es regeix pel principi de diferenciació, d'acord amb les característiques que presenta la realitat municipal, i pel principi de suficiència financera.

4. L'anomenada "Guia per a l'adhesió a l'acord de la xarxa d'habitatges d'inserció social dels habitatges llogats per administracions locals amb la finalitat de realotjar persones amb valoració favorable de la mesa d'emergències de l'agència d'habitatge de Catalunya" és il·legal i ineficax, donada la manca de potestat per a la seva aprovació, la manca total i absoluta de procediment administratiu degut i la il·legalitat del seu contingut (que no és un acord sinó una imposició que no respecte l'autonomia municipal ni els principis jurídics de l'EAC) i la seva manca d'eficàcia per l'absència de publicació.

5. La invalidesa de la Guia, per les raons exposades, hauria de portar a la seva inaplicació per part de la Generalitat. Més concretament, aquesta Guia hauria de ser substituïda en el futur per acords singulars amb els diferents ens locals, articulats, si s'escau en forma de convenis, que haurien de tenir en compte en cada cas la voluntat d'ambdues parts sobre la base de la diferenciació entre municipis, capacitat de gestió i suficiència financera, respectant sempre la distribució de competències i sense eliminar l'autonomia local.

6. Hi ha diverses maneres de reaccionar jurídicament contra el manteniment del programa 60/40 de forma indiscriminada.

Una és sol·licitar una revisió d'ofici de la guia que porti a la declaració formal d'invalidesa per part de la pròpia Generalitat, previ informe que seria preceptiu de la Comissió Jurídica Assessora.

Una altra és suscitar un recurs contenciós-administratiu a fi i efecte d'obtenir la invalidesa formal de la Guia pels motius ja exposats podria ser demandant legitimat qualsevol ens local que pugui demostrar un interès legítim afectat pel manteniment de la Guia, com pot ser el de tenir l'obligació de comprometre recursos propis sense respecte de l'ordenament jurídic vigent, encara que l'existència d'una acció pública en matèria d'habitatge a Catalunya fa que qualsevol ens o persona pugui exercitar el recurs judicial contenciós (art. 6 LDHC).

La declaració d'il·legalitat podria anar acompanyada de la sol·licitud de responsabilitat patrimonial per les despeses en que s'hagi fet incorre a l'entitat local en base a la Guia il·legal així com de la sol·licitud de condemna a la Generalitat a complir l'article 5.6 i celebrar un acord amb el demandant (tot i que judicialment no es pugui determinar el contingut de l'acord, òbviament).

7. Al marge de la impugnació de la Guia, és clar, qualsevol entitat o persona utilitzant l'acció pública podria impugnar judicialment davant del contenciós administratiu la inactivitat administrativa de la Generalitat que fa que no es resolgui dins de termini o, una vegada resolta la sol·licitud, no s'adjudiqui habitatge, al·legant un supòsit de vulneració del dret a una bona administració, tant per no respectar el termini de resolució del procediment com per no donar una solució adient a un supòsit d'emergència, exigint, si el demandant ha patit el perjudici personalment, responsabilitat patrimonial pels danys materials o morals que hagi pogut patir.

8. Si bé a aquesta anàlisi jurídica no li correspon entrar en matèria econòmica - pressupostària, amb caràcter general, ni en les raons per les quals hi ha "limitacions dels parc públic de lloguer" que llastren el bon funcionament de la Mesa d'emergències, cal assenyalar que la baixa dedicació pressupostària existent amb l'argument de la inexistència de partides pressupostàries suficients per a constituir el parc d'habitatge que necessita la Mesa no és sostenible en el marc del nostre Estat Social i Democràtic de Dret: donat que hi ha un dret a l'habitatge ja esmentat, les prioritats



pressupostàries s'han d'articular per a satisfer aquest, de manera diligent, singularment pel que fa a col·lectius especialment vulnerables en situació d'emergència.

Cal respectar, per exemple, el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals i demostrar que s'han adoptat totes les mesures fins al màxim dels recursos de que disposi, per a aconseguir la plena efectivitat dels drets del Tractat, incloent el d'habitatge.

Cal tenir en compte la doctrina del TEDH que no considera la insuficiència de recursos al·legada per una autoritat pública per incomplir el dret a l'habitatge d'una persona com un argument suficient ni vàlid.

Així mateix, en els antecedents i en els fonaments jurídics, el text que consta a l'expedient conté les qüestions següents sobre les que es sol·licita l'anàlisi jurídica:

- L'abast de l'article 5.6 de la Llei 24/2015
- La il·legalitat de la guia
- La suposada voluntat reglamentària de la Guia sobre el programa 60/40
- La unilateralitat i imposició de la decisió i aplicació del mecanisme
- La necessitat de substituir el programa 60/40 per convenis entre les Administracions
- L'aplicació de jurisprudència i doctrina europea al cas
- La baixa dedicació pressupostària a construir un parc d'habitatges
- La limitació pressupostària com excusa a la no execució de real·lotjaments
- La possible responsabilitat de l'Administració de la Generalitat per inactivitat

L'anàlisi i contradicció del Dictamen doncs, haurà de tenir en compte el tant el contingut de les vuit conclusions transcrites -d'especial rellevància són les conclusions 4a. i 5a. per apreciar l'oportunitat de la continuïtat de l'instrument-, com les afirmacions destacades en els diferents apartats del text objecte a contradicció.





II. ANTECEDENTS

Com sigui que el "programa 60/40", apareix com a un dels mecanismes per a donar compliment al que estableix l'article 5.6 de la Llei 24/2015, resulta necessari en primer lloc analitzar el contingut de la Llei per entendre quina va ser la voluntat dels promotors i com va concretar-se aquesta per part del legislador.

a. La Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

La Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica¹ va ser aprovada per unanimitat pel Parlament de Catalunya com a resultat de la tramitació d'una Iniciativa Legislativa Popular (en endavant ILP) promoguda per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, l'Observatori DESC, i l'Aliança contra la Pobresa Energètica. La ILP va arribar al Parlament, després de recollir més de 140.000 signatures, i de rebre l'aval de més de 70 ajuntaments de Catalunya, que representaven més de la meitat de la població.

Per tant, el text legal resultant no és iniciativa ni del Govern, ni de cap grup parlamentari, sinó que és producte de la determinació de diferents entitats i moviments ciutadans implicats en la lluita contra els llançaments i desnonaments de famílies vulnerables, i contra la pobresa energètica. De la mateixa manera que es valoren aquests antecedents, resulta obvi que caldrà examinar el paper d'aquests promotors en l'execució de la Llei, així com avaluar les actuacions realitzades i resolucions adoptades per part de l'Administració catalana després de l'aprovació de la Llei.

¹ https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=700006





b. Anàlisi comparativa del text de la ILP amb la Llei aprovada

Precisament per conèixer l'objectiu dels promotors, es considera indispensable comparar les propostes articulades a la ILP, i la seva transposició al text definitiu que va aprovar el Parlament de Catalunya.

ARTICULAT DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR	ARTICULAT DEFINITIU A LA LLEI 24/2015
<p>Article 1. Mesures contra el sobreendeutament de persones consumidores relacionat amb l'habitatge habitual.</p> <p>1.- Les mesures contemplades en aquest article tenen per objecte establir mecanismes destinats a resoldre el sobreendeutament de les persones físiques i les famílies, i en especial els deutes derivats de l'habitatge habitual. Mitjançant la regulació d'un procediment extrajudicial i, si escau, la d'un procediment judicial, per tal de donar solució a la situació de sobreendeutament en què es trobi la persona física consumidora per causes sobrevingudes. Aquesta previsió es basa en el fet que el dret de les persones consumidores té caràcter de dret bàsic i és objecte d'una especial protecció, conforme preveu l'article 121,1 de la Llei 22/2010 de 20 de juliol, reguladora del Codi de Consum de Catalunya. Aquest procediments es regularan sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària i concursal.</p> <p>2.- A l'efecte de la present llei, ostentaran la condició de consumidors les persones físiques que reuneixin les condicions previstes a l'art. 111.2.a de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.</p> <p>3.- Les persones físiques consumidores que es trobin o es puguin trobar en una situació d'insolència derivada del pagament de l'habitatge poden iniciar els procediments regulats. Aquests procediments seran aplicables a totes les persones físiques residents a Catalunya.</p> <p>4.- La persona consumidora o qualsevol dels creditors podrà sol·licitar un procediment extrajudicial per la resolució de situacions de sobreendeutament derivades d'una relació de consum. Aquest es gestionarà per les comissions de sobreendeutament, subjectes al procediment administratiu, amb àmplies facultats de decisió atorgades (incloent la capacitat d'establir un pla de pagaments o de reestructuració del deute) i subjectes a la revisió del jutge competent. Es regularà reglamentàriament en el termini de tres mesos el procediment i el funcionament de les comissions de sobreendeutament. El deutor no podrà sol·licitar la intervenció de la comissió de sobreendeutament si es troba immers en un procediment judicial concursal, així mateix l'inici a posteriori d'un procediment d'aquesta naturalesa haurà de ser comunicat a la comissió que acordarà la finalització del procediment iniciat davant ella.</p> <p>5.- En el supòsit que no s'arribi a un acord per la via extrajudicial s'iniciarà un procediment judicial simplificat en el què es buscaran les fórmules adequades per la satisfacció dels deutes. Aquest procediment judicial simplificat s'iniciarà per la persona física consumidora, que aportarà informació completa sobre actiu i passiu, així com una proposta de pla de pagaments. El jutge, analitzades les circumstàncies del sobreendeutament de la persona física consumidora, la seva bona fe, les raons per les quals el procediment extrajudicial no va finalitzar amb acord i el pla de pagament presentat, podrà instar de nou un acord. En cas que no s'assoleixi acord, si en el termini de 2 anys no s'han pogut satisfer els deutes ni s'ha acordat un pla de pagament, s'iniciarà la liquidació dels actius per fer front als deutes. Aquesta liquidació tindrà una durada màxima d'un any i un cop finalitzada el jutge acordarà la cancel·lació del passiu no satisfet.</p>	<p>Article 1. Mesures contra el sobreendeutament relacionat amb l'habitatge habitual.</p> <p>1. Les mesures que regula aquest article tenen per objecte establir mecanismes destinats a resoldre les situacions de sobreendeutament de persones físiques i de famílies, per causes sobrevingudes, especialment pel que fa als deutes derivats de l'habitatge habitual, per mitjà de la regulació d'un procediment extrajudicial i, si escau, d'un procediment judicial. La regulació es basa en el fet que el dret dels consumidors té caràcter de dret bàsic i és objecte d'una especial protecció, de conformitat amb l'article 121-1 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, i s'aplica sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària i concursal.</p> <p>2. Als efectes del que disposa aquesta llei, tenen la condició de consumidors les persones físiques que compleixen les condicions que determina l'article 111-2. del Codi de consum.</p> <p>3. Els consumidors que es trobin o es puguin trobar en una situació d'insolència derivada del pagament de l'habitatge poden iniciar els procediments que regulen els articles 2 i 3, que són aplicables a totes les persones físiques residents a Catalunya.</p> <p>Article 2. Procediment extrajudicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament</p> <p>1. Els consumidors que es trobin en una situació de sobreendeutament derivada d'una relació de consum, i també qualsevol de llurs creditors, poden sol·licitar un procediment extrajudicial per a la resolució d'aquesta situació de sobreendeutament, llevat que es trobin immersos en un procediment judicial concursal.</p> <p>2. Els procediments extrajudicials per a la resolució de situacions de sobreendeutament són gestionats per comissions de sobreendeutament, que actuen amb subjecció al procediment administratiu, amb àmplies facultats de decisió, incloent-hi la capacitat d'establir un pla de pagaments o un pla de reestructuració del deute. Les resolucions de les comissions de sobreendeutament resten subjectes a la revisió del jutge competent.</p> <p>3. Si durant la tramitació d'un procediment extrajudicial per a la resolució d'una situació de sobreendeutament s'inicia un procediment judicial concursal, el deutor ho ha de comunicar a la comissió de sobreendeutament, que ha de cloure el procediment extrajudicial.</p> <p>4. El procediment a què fa referència aquest article és un procediment de mediació en els termes en què l'estableix el llibre segon del Codi de consum.</p> <p>Article 3. Procediment judicial per a la resolució de situacions de sobreendeutament.</p> <p>1. Si la via del procediment extrajudicial a què fa referència l'article 2 per a la resolució d'una situació de sobreendeutament es clou sense haver arribat a un acord, el consumidor afectat pot sol·licitar l'obertura del procediment judicial simplificat corresponent, amb l'objectiu de cercar les fórmules adequades per a la satisfacció dels deutes derivats d'una relació de consum, inclosos els que es deriven de l'habitatge habitual.</p> <p>2. El jutge, un cop analitzades les circumstàncies del sobreendeutament i les raons de la manca d'acord en el procediment extrajudicial, ha de dictar una resolució que inclogui necessàriament un pla de pagament de compliment obligat.</p>



	<p>3. En cas d'incompliment del pla de pagament, la part creditora pot sol·licitar que s'iniciï la liquidació d'actius per a afrontar els deutes, amb l'exclusió, en aquesta liquidació, dels béns inembargables. En cas que quedin imports insatisfets després d'aquesta liquidació, el jutge, a la vista de les circumstàncies personals del consumidor, pot acordar la cancel·lació dels imports no satisfets.</p> <p>Article 4. Extensió de la cancel·lació del passiu.</p> <p>En el cas que el consumidor deutor s'aculli als procediments establerts pels articles 2 i 3 i gaudeixi de la cancel·lació del passiu no satisfet, el fiador també en pot gaudir, sempre que tingui amb el deutor una relació de parentiu per consanguinitat o afinitat de fins al tercer grau.</p>
<p>Article 2. Mesures per evitar els desnonaments que puguin conduir a una situació de manca d'habitatge.</p> <p>1. Les persones i unitats familiars que tot i aconseguir la dació en pagament continuïn en situació de vulnerabilitat es podran acollir al lloguer forçós de l'habitatge executat durant un mínim de 3 anys.</p> <p>2. Les persones i unitats familiars en situació de vulnerabilitat que no puguin fer front al pagament del lloguer podran acollir-se al lloguer forçós de l'habitatge per un mínim de 3 anys, quan aquest sigui propietat de persones jurídiques en les seves diferents formes, en especial entitats financeres i filials immobiliàries, fons voltors, entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària i entitats immobiliàries.</p> <p>3. Les persones i unitats familiars en situació de vulnerabilitat que no puguin fer front al pagament del lloguer d'habitatges propietat de persones físiques gaudiran dels ajuts que evitin el desallotjament.</p> <p>4. Les administracions públiques es comprometen, en qualsevol cas, a garantir el realotjament adequat de les persones en situació de vulnerabilitat per poder fer efectiu el desnonament.</p>	<p>Article 5. Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge.</p> <p>1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.</p> <p>2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que es doni un dels dos supòsits següents:</p> <p>a) Que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.</p> <p>b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.</p> <p>3. Una vegada verificada la situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2, i una vegada formulada l'oferta de lloguer social, en els termes de l'apartat 7, si els afectats la rebutgen, el demandant pot iniciar el procediment judicial.</p> <p>4. La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització de l'oferta, a l'ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge.</p> <p>5. Les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que no puguin afrontar el pagament del lloguer de l'habitatge habitual tenen dret a gaudir d'ajuts que evitin el llançament.</p> <p>6. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el realotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del realotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.</p> <p>7. Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:</p> <p>a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.</p> <p>b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.</p> <p>c) Ha d'ésser per a un període de com a mínim tres anys.</p> <p>8. Les persones o unitats familiars que s'acullin a un lloguer social han de sol·licitar la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge. La denegació</p>

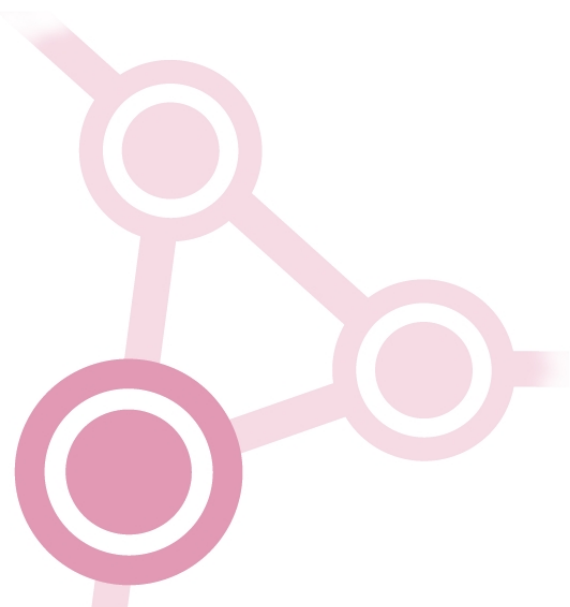


	<p>de la inscripció en el Registre per part de l'Administració o el fet de causar-hi baixa per haver rebutjat propostes formulades per l'Administració deslliura el propietari de l'obligació de mantenir el contracte.</p> <p>9. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que són grans tenidors d'habitatges les persones jurídiques següents:</p> <p>a) Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, d'acord amb la legislació mercantil.</p> <p>b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars d'una superfície habitable de més de 1.250m², amb les excepcions següents:</p> <p>1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.</p> <p>2n. Les persones jurídiques que tinguin més d'un 15% de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer.</p> <p>10 Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.</p> <p>11. Excepcionalment, les mesures vinculades amb la definició que estableix l'apartat 10 poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.</p> <p>12. Per a la determinació de les situacions de risc d'exclusió residencial, els ingressos familiars s'han de ponderar d'acord amb els coeficients que siguin establerts pel Pla per al dret a l'habitatge vigent.</p> <p>13. Per als supòsits de pobresa energètica, les mesures de protecció regulades per aquesta llei s'apliquen també a les llars en què, malgrat que la unitat familiar no compleixi els requisits que estableix l'apartat 10, hi visqui alguna persona afectada per dependència energètica, com en el cas de les persones que per a sobreviure necessiten màquines assistides.</p>
<p>Article 3. Mesures per evitar la pobresa energètica lligada a la situació d'exclusió habitacional.</p> <p>1.- Les administracions públiques hauran de garantir el dret a l'accés a subministraments bàsics d'aigua, llum i gas de les persones en situació de vulnerabilitat mentre duri aquesta situació i com a mínim durant 3 anys.</p> <p>2.- Com a principi de precaució s'establirà un protocol obligat de comunicació i intervenció prèvia dels serveis socials per tal d'aplicar els ajuts necessaris per a evitar el tall de subministrament, en cas que l'impagament sigui per manca de recursos econòmics de les famílies afectades.</p> <p>3.- Les administracions públiques establiran els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat per tal d'establir línies d'ajut o descomptes molt significatius en el cost dels consums mínims de les persones en situació de vulnerabilitat.</p>	<p>Article 6. Mesures per a evitar la pobresa energètica</p> <p>1. Les administracions públiques han de garantir el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb l'article 5.10, mentre duri aquesta situació. En el cas del gas, el dret d'accés únicament es garanteix si l'edifici afectat disposa d'aquest tipus de subministrament.</p> <p>2. S'ha d'establir, com a principi de precaució, un protocol obligat de comunicació als serveis socials i d'intervenció d'aquests serveis prèviament a la concessió dels ajuts necessaris per a evitar els talls de subministrament, en els casos d'impagament per manca de recursos econòmics de les famílies afectades.</p> <p>3. Les administracions públiques han d'establir els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat per a garantir que concedeixin ajuts a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquin descomptes molt notables en el cost dels consums mínims.</p> <p>4. Per tal que s'apliqui el principi de precaució establert per l'apartat 2, quan l'empresa subministradora hagi de fer un tall de subministrament ha de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial determinades per l'article 5.10. En cas que es compleixin aquests requisits s'han de garantir els subministraments bàsics d'acord amb el que estableix l'apartat 1 i s'han d'aplicar els ajuts necessaris establerts per l'apartat 3 per tal de no generar un deute a la persona o la unitat familiar.</p> <p>5. L'empresa subministradora ha d'informar, en qualsevol avís o comunicació que faci referència a la manca de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establerts per aquesta llei, d'acord amb el que estableix l'article 17.6 de la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.</p>



<p>Article 4. Mesures per garantir la funció social de la propietat i impulsar la creació d'habitatge assequible</p> <p>1. L'Administració decretarà el lloguer forçós a persones o unitats familiars en situació de vulnerabilitat durant un mínim de 3 anys dels habitatges en mans d'entitats financeres i agències associades, fons d'inversió i entitats de gestió d'actius que romanguin en desús o infrautilitzats de manera injustificada durant 2 anys.</p> <p>2. Aquest procediment s'aplicarà de forma preferent a les entitats financeres i de gestió d'actius que hagin rebut ajuts públics.</p>	<p>Article 7. Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer.</p> <p>1. L'Administració pot resoldre la cessió obligatòria d'habitatges, per un període de tres anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques i sempre que es compleixin les condicions següents:</p> <p>a) Que el propietari de l'habitatge sigui subjecte passiu, no exempt, obligat al pagament de l'impost sobre els habitatges buits, d'acord amb el que estableix la Llei que regula aquest impost.</p> <p>b) Que aquest subjecte passiu disposi d'habitatges buits en un municipi en què hi hagi, com a mínim, una unitat familiar en una de les situacions de risc d'exclusió residencial definides per aquesta llei sense solució pel que fa a l'habitatge.</p> <p>2. En el cas de subjectes passius que compleixin els requisits establerts per l'apartat 1 i disposin d'habitatges buits als municipis de Catalunya que no estiguin situats en zones de forta i acreditada demanda residencial, també els és aplicable la cessió obligatòria d'aquests habitatges.</p> <p>3. La declaració de cessió obligatòria es fa per mitjà d'un procediment contradictori, de conformitat amb el que estableix la legislació sobre procediment administratiu, en què s'ha d'acreditar la concurrència de tots els requisits necessaris, l'existència al municipi de com a mínim una unitat familiar en situació de risc d'exclusió residencial, i també les condicions en què es durà a terme la cessió. En aquest cas, la cessió de l'habitatge a l'Administració s'ha de dur a terme en les condicions econòmiques establertes per l'article 5 d'aquesta llei.</p> <p>4. En el cas que per a satisfer una situació de risc d'exclusió residencial hi hagi habitatges de diferents subjectes passius que compleixin les condicions establertes pels apartats 1 i 2, es prioritza l'aplicació de la cessió obligatòria als subjectes passius que gaudeixen de menys bonificacions en l'impost sobre els habitatges buits.</p>
<p>Article 5: Despeses destinades a habitatge</p> <p>1. La Generalitat garantirà que en els supòsits contemplats als articles 2, 3, i 4 les despeses en matèria d'habitatge i de subministres bàsics no podran comportar més d'un 30% dels ingressos familiars disponibles.</p>	<p>Veure article 5.7.a)</p>

*En blau, preceptes impugnats però declarats constitucionals.
En vermell, els preceptes impugnats declarats inconstitucionals.
En verd, la proposta de reallotjament, objecte d'aquest dictamen.*





c. Contingut i interpretació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015

Com pot observar-se, l'actual article 5.6 de la Llei 24/2015, troba el seu origen en aquella Iniciativa Legislativa Popular, en l'apartat 4 del seu article 2, on deia:

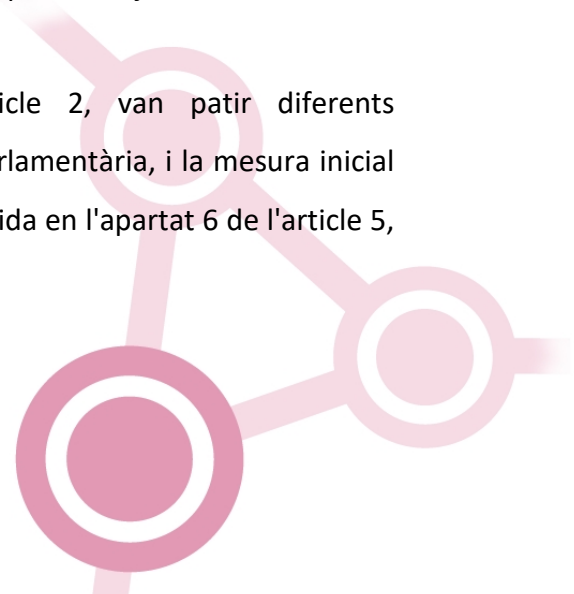
Article 2. Mesures per evitar els desnonaments que puguin conduir a una situació de manca d'habitatge. [...]

4. Les administracions públiques es comprometran, en qualsevol cas, a garantir el reallotjament adequat de les persones en situació de vulnerabilitat per poder fer efectiu el desnonament. [...]

L'objectiu inicial de la proposta sembla que consisteix en dotar d'allotjament adequat a les persones en situació de vulnerabilitat, que malgrat tots els mecanismes previstos, tant en habitatges propietat de persones físiques com jurídiques es vegin obligades a abandonar l'habitatge habitual fruit d'un procediment i decisió de caràcter judicial, bé sigui a conseqüència de sobreendeutament hipotecari, bé sigui com a conseqüència de desnonament en un procediment derivat d'un contracte de lloguer.

Aquesta mesura es plantejava, com pot observar-se al text la ILP, com a instrument d'*ultima ratio*. Prèviament a aquest mandat a les AAPP, la ILP preveu mesures com el "lloguer forçós" o els ajuts al lloguer per evitar els llançaments, finalment "en qualsevol cas", les AAPP (en genèric) han de procurar un reallotjament adequat a les persones en situació de vulnerabilitat, "per poder fer efectiu el desnonament". Per tant pot interpretar-se que és voluntat dels promotors que quedi paralitzat qualsevol desnonament, fins que les Administracions proporcionin aquest allotjament alternatiu.

El conjunt de mesures proposades en aquest article 2, van patir diferents transformacions, com a conseqüència de la tramitació parlamentària, i la mesura inicial que condueix a aquesta anàlisi, finalment, va quedar inserida en l'apartat 6 de l'article 5, de la norma.





El contingut de l'article 5.6 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, és el següent:

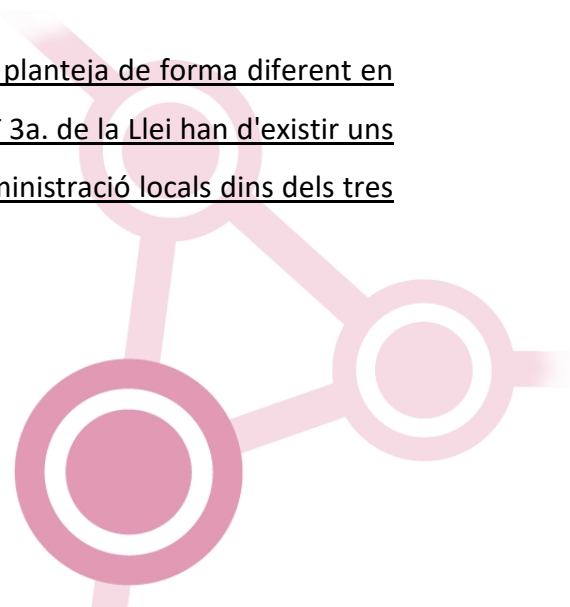
Article 5. Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge. [...]

6. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del reallotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les mesures de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials. [...]

En conjunt l'article 5, aprovat a la Llei, és molt més extens que l'originari article 2 de la Iniciativa Legislativa Popular, que té el mateix títol. A la Llei, l'article 5 actua com un 'calaix de sastre' i amb notables carències de tècnica legislativa, atribuïbles a la rapidesa amb la que aquesta norma es va tramitar en el Parlament de Catalunya, i amb un evident desordre, conté, no tan sols mesures per evitar els llançaments i desnonaments, sinó també la definició de qui és 'gran tenidor', la fixació de les circumstàncies econòmiques de qui pot ser considerat en 'risc d'exclusió residencial', o les característiques del que cal considerar 'lloguer social'.

Centrant l'atenció en l'apartat 6è, de l'article 5 reproduït, la redacció final és pràcticament idèntica a la mesura de la ILP, però s'estableix que entre la Generalitat i l'Administració local s'han d'acordar els mecanismes per les solucions que s'articulin a través d'una Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

La Llei deixa clar que l'acord d'aquests mecanismes no és planteja de forma diferent en cada situació que pugui sorgir, sinó que d'acord amb la DT 3a. de la Llei han d'existir uns mecanismes concrets, proposats per la Generalitat a l'Administració locals dins dels tres mesos posteriors a l'aprovació de la Llei.





d. Altres indicacions presents a la Llei 24/2015, al voltant de l'article 5.6

L'article 9.3 de la Llei 24/2015 estableix que:

L'Administració, als efectes del que estableix l'article 5.6, disposa d'un termini de tres mesos per a resoldre la sol·licitud de real·lotjament adequat. Si un cop transcorregut aquest termini no s'ha dictat resolució expressa, s'entén que la sol·licitud ha estat estimada per silenci positiu.

La Disposició transitòria Primera sobre l'aplicació de les garanties estableix que:

Les garanties establertes per l'article 5.6 i l'article 8 s'apliquen en funció de les disponibilitats pressupostàries, amb prioritjació, en qualsevol cas, de les unitats de convivència de tres o més membres, en primer terme; de les de dos membres, en segon terme, i de les integrades per un sol membre, en darrer terme.

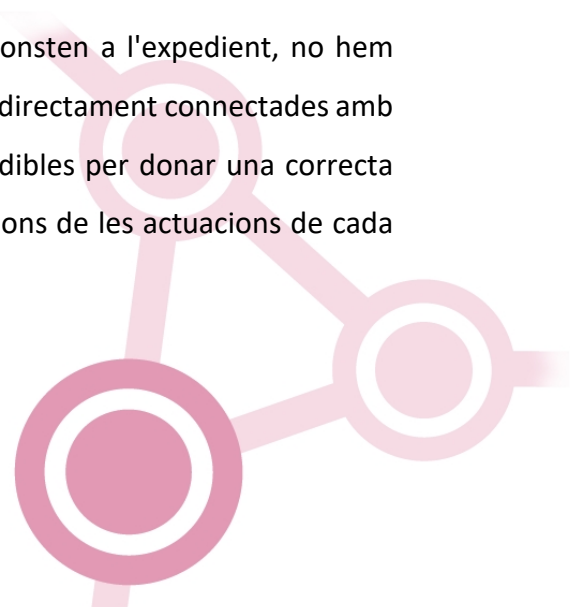
La Disposició transitòria Segona sobre l'aplicació en procediments en tràmit:

En els casos de procediments d'execució hipotecària o desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei i que no estiguin inclosos en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són aplicables les mesures establertes per l'article 5.6 i per l'article 7.

La Disposició transitòria Tercera sobre el termini per als mecanismes de garantiment del real·lotjament adequat:

La Generalitat ha de proposar a l'Administració local, en un termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els mecanismes per a garantir el real·lotjament adequat que regula l'article 5.6.

Resulta necessari destacar que en els antecedents que consten a l'expedient, no hem trobat referències a les disposicions transitòries que estan directament connectades amb l'article 5.6, i que resulten, al nostre entendre, imprescindibles per donar una correcta interpretació al mandat del real·lotjament i a les distribucions de les actuacions de cada Administració.





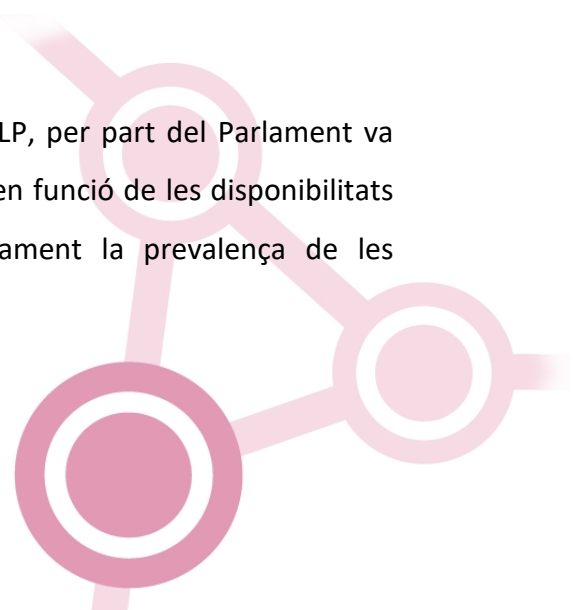
Així doncs, sobre l'obligació de real·lotjament de famílies vulnerables en determinats casos de possible exclusió residencial, que s'estableix l'article 5.6 de la Llei, es desprèn que:

Primer.- Les AAPP haurien de poder proporcionar, de forma prèvia a un desnonament de persones en risc d'exclusió residencial, un real·lotjament digne. S'entén que la Llei pretén de forma indirecta que el desnonament en tramitació en seu judicial quedi en suspens fins que les Administracions hagin aconseguit aquesta alternativa residencial, doncs el precepte legal, esmenta clarament que les administracions públiques han de garantir aquest real·lotjament "per a poder fer efectiu el desnonament".

Segon.- Que independentment de l'afirmació anterior, la Llei remet, en circumstàncies de desnonament de l'habitatge habitual de persones en risc d'exclusió residencial, a trobar una solució de real·lotjament a través de les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials, (secció IV, del Capítol Vè, del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge).

Tercer.- Que en el cas que es donin les circumstàncies per a canalitzar el cas a través d'alguna de les Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials, el mecanisme de real·lotjament es durà a terme de comú acord entre les administracions autonòmica i local. Però en aquest sentit la Llei assenyala que l'acord ha d'acomodar-se entre una sèrie de mecanismes que d'acord amb la Disposició transitòria Tercera de la Llei la Generalitat ha d'haver proposat a les administracions locals en el termini de tres mesos des de l'aprovació de la Llei.

Quart.- La tramitació com a proposició de la Llei, de la ILP, per part del Parlament va determinar que les garanties de real·lotjament s'apliquin en funció de les disponibilitats pressupostàries, i en cas d'insuficiència estableix clarament la prevalença de les actuacions a atendre.





e. La remissió de l'article 5.6 al Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge

El Pla pel dret a l'habitatge que s'articula al Decret 75/2014, de 27 de maig, determina en el seu preàmbul, que el seu objecte és "canalitzar les polítiques públiques de foment de l'habitatge", no obstant, el Pla prioritza els programes socials, i dins d'aquest eix hi consta un objectiu dual que és el de "facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial"

Per aquest motiu resulta encertada la remissió de l'article 5.6, a les Meses de Valoració de situacions d'emergència econòmica i social, donat que el Decret 75/2014, norma que cal recordar és prèvia a la Llei, observa una identitat en la finalitat perseguida per l'article 5.6 que s'analitza.

Així, l'article 75 del Decret del Pla pel dret a l'habitatge, disposa:

Consideració de situacions d'emergència econòmica i social

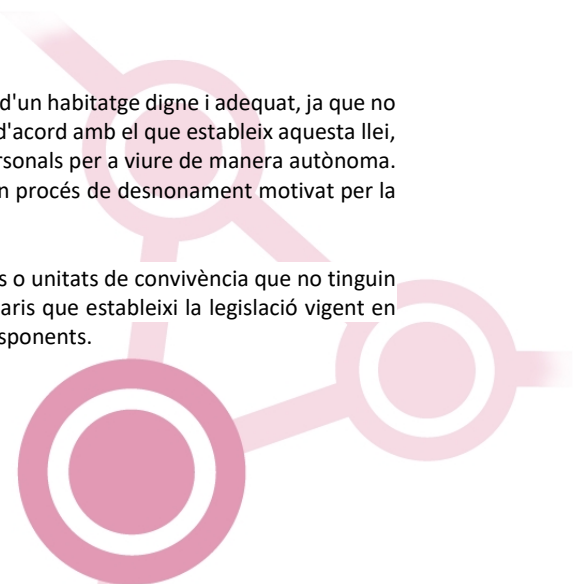
Es consideren situacions d'emergències econòmiques i socials els casos de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial i, en concret, les situacions de persones sense llar d'acord amb l'article 3.m) de la Llei 18/2007², de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les de dones que pateixen situacions de violència masclista, les de víctimes d'assetjament immobiliari, les persones amb discapacitats sobrevingudes, els canvis d'habitatge del mateix parc públic per necessitats econòmiques i socials, i els casos derivats d'entitats de la Xarxa d'habitatges d'inserció social o les demandes de les administracions locals en virtut de les disposicions dels articles 95.6 de la Llei 18/2007³, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

² Article 3.m), de la Llei 18/2007, de 28 de desembre:

"m) Sense llar: la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma. També tenen la condició de sense llar les persones que han estat objecte d'un procés de desnonament motivat per la impossibilitat acreditada de satisfer el lloguer."

³ Article 95.6, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre:

95.6. Les demandes d'habitatge amb protecció oficial efectuades per persones o unitats de convivència que no tinguin els ingressos mínims exigits o no compleixin els requisits de capacitat necessaris que estableixi la legislació vigent en cada moment, s'han de gestionar en coordinació amb els serveis socials corresponents.





f. Les Meses d'emergències

Les Meses de valoració per a situacions d'emergències econòmiques i socials, tal i com s'exposa al Decret 75/2014, del Pla pel Dret a l'habitatge, són "òrgans col·legiats de les administracions locals" i resulten el mecanisme adequat per poder realitzar "adjudicacions directes d'habitatges, propietat o gestionats per administracions o entitats públiques, que tenen per objecte fer front a situacions d'emergència social".

La posada en marxa d'aquest òrgan permet superar el procés ordinari de l'adjudicació d'habitatge a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO), que ha crescut en els darrers anys, passant dels 61.721 inscrits l'any 2011 als 125.265 l'any 2018. En aquest Registre s'hi troben inscrites totes les persones que compleixen requisits socio-econòmics per a optar a un habitatge de protecció oficial, però inclou situacions que no poden ser catalogades com d'imminent risc de pèrdua de l'habitatge o exclusió residencial. En aquest sentit, l'habilitació de la Mesa dependent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, coordinada actualment des de la Direcció Operativa d'Actuacions Urgents en Matèria d'Habitatge (DOAUMH), permet segregar els casos urgents i articular respostes més eficients en forma i temps, en estreta coordinació amb ajuntaments i ens supramunicipals, tal i com demana el mateix Decret.

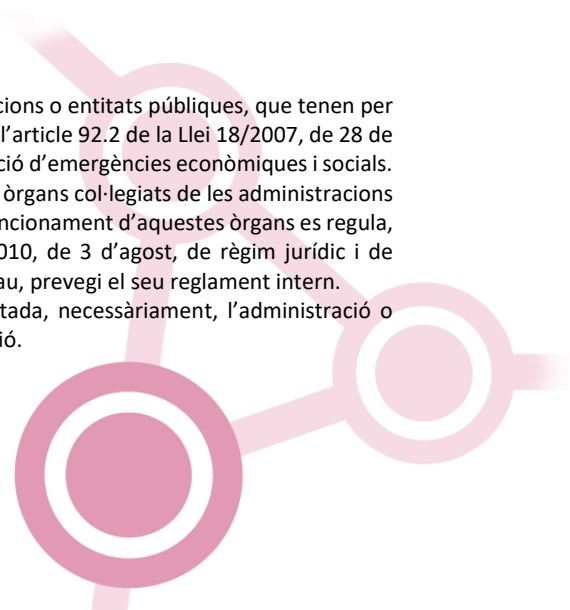
El Decret 75/2014, preveu al seu article 73⁴, que les Administracions Locals o altres entitats públiques gestores d'habitatges puguin constituir Meses de valoració per a

⁴ Article 73, del Decret 75/2014, de 27 de maig.

Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials

Les adjudicacions directes d'habitatges, propietat o gestionats per administracions o entitats públiques, que tenen per objecte fer front a situacions d'emergència social d'acord amb el contingut de l'article 92.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'han de fer a proposta d'una Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials. Les meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials són òrgans col·legiats de les administracions locals o de les entitats públiques gestores dels habitatges. La composició i el funcionament d'aquestes òrgans es regula, com a mínim, pel que estableixen els articles 13 i següents de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i pel que, si s'escau, prevegi el seu reglament intern.

En les meses de valoració de situacions d'emergències ha d'estar representada, necessàriament, l'administració o l'entitat propietària dels habitatges públics que poden ser objecte d'adjudicació.





situacions d'Emergència, condicionant el reconeixement per part de la Generalitat, a la presència d'un representant d'aquesta Administració en el cas que és pretengui disposar d'habitatges de la seva titularitat per a ser utilitzats per resoldre els casos que s'hi puguin tramitar.

Les Meses, es regeixen pel Règim Jurídic dels òrgans col·legiats de l'Administració Local.⁵ A l'hora de redactar aquest informe, els Ens Locals, que s'han preocupat de poder tenir un instrument d'aquesta tipologia, són: Badalona, Barcelona, Cornellà de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Martorell, Sabadell, Sant Adrià del Besòs, Sant Cugat del Vallès, Terrassa i Vic. Sense que hi hagi constància que al llarg de l'any 2018, o l'actual 2019, s'hagi posat en marxa cap altra nova Mesa.

La Generalitat, té la seva pròpia Mesa de Valoració, que actua subsidiàriament per a poder adjudicar els habitatges de la seva titularitat i/o gestió, o de qualsevol altre propietari/gestor, que li ho sol·liciti. Tot i que la "Mesa d'Emergències" de la Generalitat va crear-se a l'any 2011, no és fins a la promulgació del Decret 75/2014, del Pla pel Dret a l'Habitatge, que es fa aquesta articulació reglamentària⁶.

La posada en marxa de la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya és conseqüència del greu context post-bombolla, i per actuar de manera eficient i ràpida, per evitar que persones i unitats familiars es trobin en situacions d'exclusió social i residencial greus.

⁵ Capítol II, del Títol Primer, articles 13 a 20, de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les Administracions Públiques de Catalunya. Pot consultar-se a:

https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=546116

⁶ Article 74 de Decret 75/2014. La Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya La Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials de Catalunya, com a òrgan col·legiat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, és competent en la proposta d'adjudicació d'habitatges propietat o gestionats per la mateixa Agència, en casos d'emergència econòmica o social. A més, pot proposar l'adjudicació de qualsevol altre habitatge quan ho demanin altres propietaris d'habitatges protegits, amb aquesta finalitat.

La Mesa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per emetre les seves propostes, es coordinarà amb altres meses d'àmbit local existents, amb els serveis socials municipals, i amb entitats socials que treballin en aquesta matèria al municipi, per trobar solucions conjuntes davant de situacions d'emergències econòmiques i socials.



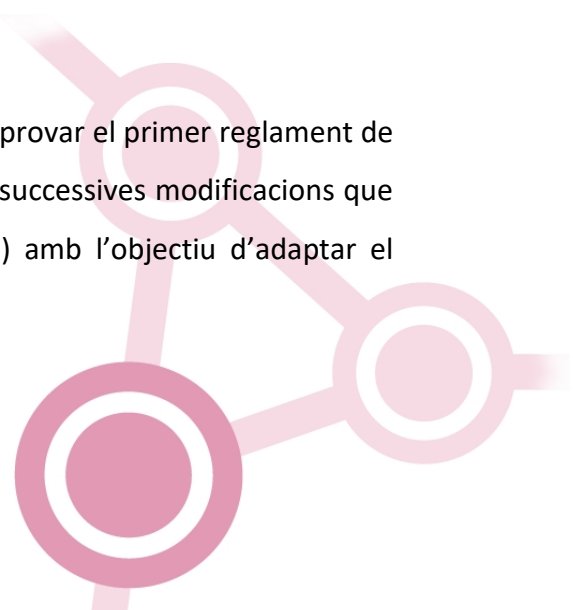
En la creació es van tenir presents diferents mandats legals que propiciaven la seva constitució, ja especialment vinculats al programa d'habitatges d'inserció.

La Generalitat manté la definició de la Mesa d'emergències de Catalunya com un "òrgan col·legiat tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya", competent en l'adjudicació d'habitatges en casos d'emergència econòmica i social. El seu àmbit d'actuació és tot el territori de Catalunya tret dels municipis (com ja s'ha exposat, tan sols onze en aquest moment) que tinguin un sistema propi d'adjudicació d'habitatge o allotjament per la via d'emergència.

En aquest sentit, resulta important destacar de l'article 74, del Decret 75/2014, el mandat de la pròpia Generalitat en el sentit que aquesta Administració s'imposa la necessitat de treballar amb les entitats socials, els serveis socials municipals, i les altres mesures locals que puguin crear-se per "trobar solucions conjuntes" davant de situacions d'emergències econòmiques i socials.

D'acord amb la documentació que s'ha sol·licitat, pot comprovar-se que el Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el 24 de novembre de 2011, va acordar la creació d'aquest instrument, i es va autoritzar la direcció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a articular un Reglament que regulés l'estructuració i operativa de la Mesa i la dotés de procediments i marcs de referència per la tipologia de casos que atendria.

El Consell d'Administració de el 15 de febrer de 2012, va aprovar el primer reglament de la Mesa. Aquest esdevé el document de partida per a les successives modificacions que s'aprovaran (anys 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 i 2019) amb l'objectiu d'adaptar el

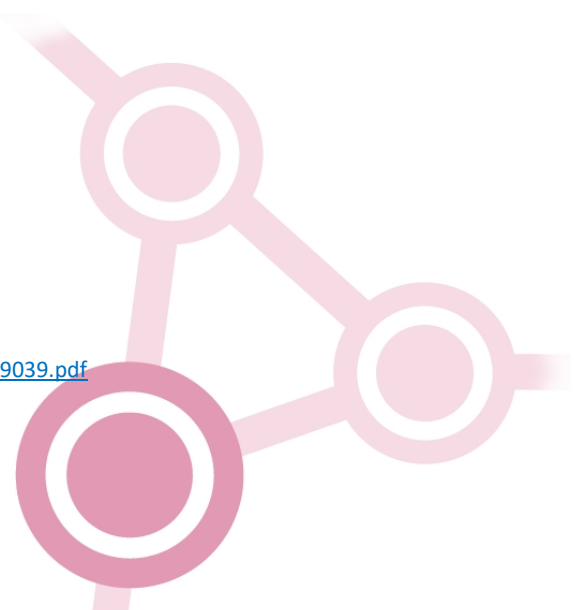




Reglament de la Mesa a noves situacions que l'Administració detecta que cal abordar des d'una perspectiva no coercitiva.

L'objecte del Reglament és "establir el règim organitzatiu i de funcionament de la Mesa". La darrera actualització del Reglament, aprovada pel Consell d'Administració de 29 de març de 2019, ha estat publicat al DOGC de 18 d'abril⁷.

⁷ Pot consultar-se a: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7857/1739039.pdf>





g. La Xarxa d'habitatges d'inserció social

Per analitzar el projecte 60/40, resulta imprescindible també conèixer el règim jurídic i funcionament de la Xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS), doncs és en aquest programa de la XHIS on s'incorpora aquest mecanisme conegut com a 60/40, com a possibilitat per satisfer el reallotjament a que està obligat l'Administració.

La Xarxa d'habitatges d'inserció social té els seus orígens l'any 2003 en el Programa d'Habitatge Social de la Fundació Un Sol Món, de Caixa Catalunya. L'any següent, el programa va signar els primers convenis amb entitats i va iniciar-se també un treball amb diferents Ajuntaments que van acabar per crear una Xarxa municipal de mediació per al lloguer social.

Segons consta al Dossier sobre "L'habitatge d'inclusió a Catalunya"⁸, La Fundació Un Sol Món "va traspasar el treball realitzat per la xarxa anterior a ADIGSA i va proposar la creació de l'XHI". Així doncs, com consta, l'aleshores anomenada Xarxa d'habitatges d'inclusió, "va ser una iniciativa proposada per la Fundació Un Sol Món a la Direcció General d'Habitatge".

La Xarxa d'habitatges d'inclusió, té la seva primera regulació al Decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 (derogat)⁹.

⁸ Observatori de la inclusió social. "L'habitatge d'inclusió a Catalunya". Informe 2006 de la Xarxa d'habitatges d'inclusió. Fundació Un Sol Món - Caixa Catalunya Obra Social. p.20-22

Pot consultar-se a:

http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/portal_social/index/assoc/caixacat/alunya00/04.dir/caixacatalunya0004.pdf

⁹ Pot consultar-se a:

https://dibaaps.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?cido&dogc/2005/11/20051110/DOGC_20051110_047_062.pdf





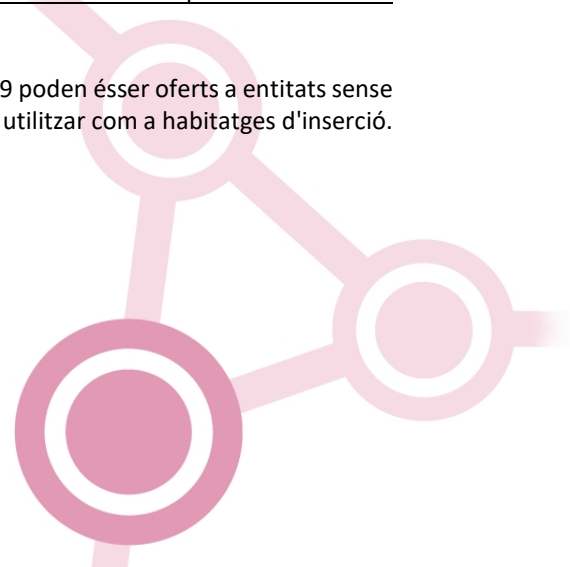
L'article 52, exposa que el Departament de Medi Ambient i Habitatge, "crea un nou sistema de mediació anomenat Xarxa d'Habitatges d'Inclusió, per fomentar i incrementar l'oferta d'habitatges tutelats per atendre persones que requereixin d'una atenció especial".

El preàmbul de l'esmentat Decret, ja determinava que la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió havia de servir per incrementar l'oferta d'habitatges tutelats, i que aquests podien estar gestionats "per serveis socials municipals o entitats sense ànim de lucre".

Ja aleshores, entre els col·lectius en risc d'exclusió social que podien beneficiar-se de la Xarxa, s'hi comptaven els "arrendataris desnonats mitjançant pràctiques abusives". Així mateix es va preveure a l'article 55, que tant les entitats sense ànim de lucre, com els serveis socials municipals que gestionin directament els habitatges tutelats, podrien rebre una ajuda econòmica per a la gestió de cada un d'aquests habitatges.

La Llei 18/2007, va recollir l'existència dels habitatges d'inserció, així, a l'article 70:

1. El Govern ha de vetllar perquè les entitats sense ànim de lucre i els serveis socials municipals que porten a terme activitats i programes d'inserció social puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció, tal com són definits per l'article 3.i, suficient per a atendre les necessitats d'aquest tipus que es detectin a cada municipi.
2. En el marc dels programes socials d'integració i en els termes que determina la normativa vigent en matèria de serveis socials, les administracions competents han d'adoptar actuacions específiques de dotació d'habitatges d'inserció per als sense llar.
3. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir ajuts per a subvenir als costos de gestió dels habitatges d'inserció gestionats per entitats sense ànim de lucre o pels serveis socials municipals.
4. Els habitatges obtinguts pels sistemes que estableix l'article 69 poden ésser oferts a entitats sense ànim de lucre o als serveis socials municipals perquè els puguin utilitzar com a habitatges d'inserció.





Amb l'aprovació del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla pel dret a l'habitatge 2009-2012 (derogat)¹⁰, la Xarxa d'habitatges d'inclusió, va passar a denominar-se en concordança amb el que disposa la Llei del dret a l'habitatge, com a Xarxa d'habitatges d'inserció, mantenint el mateix objecte que la Xarxa d'habitatges d'inclusió amb la voluntat d'oferir habitatges a diferents col·lectius de persones amb risc d'exclusió social i residencial, i amb el propòsit de donar suport econòmic a les entitats sense ànim de lucre i als municipis que gestionen aquests habitatges i allotjaments.

Tal i com exposa el preàmbul, el programa "distingeix entre la xarxa d'entitats i la xarxa municipal com a dues modalitats de la xarxa d'habitatges d'inserció". Aquesta dualitat, era necessària per la implicació directe dels municipis en la consecució de l'obtenció d'habitatges per a les persones amb risc d'exclusió residencial. Així, la Xarxa va quedar constituïda per dos sistemes, la xarxa dels habitatges de les entitats socials i la xarxa dels municipis amb habitatges destinats a les finalitats anunciades.

En aquest sentit, l'article 89.1 d'aquell Decret, considera habitatges d'inserció, als efectes del que preveu aquest article, els gestionats per administracions públiques que es destinin a emergències socials, enteses com a tals les situacions de vulnerabilitat extraordinària i excepcional.

El Decret 75/2014, del pla pel dret a l'habitatge, manté aquest programa (Secció IV del Capítol II. 'Els programes socials d'habitatge')¹¹.

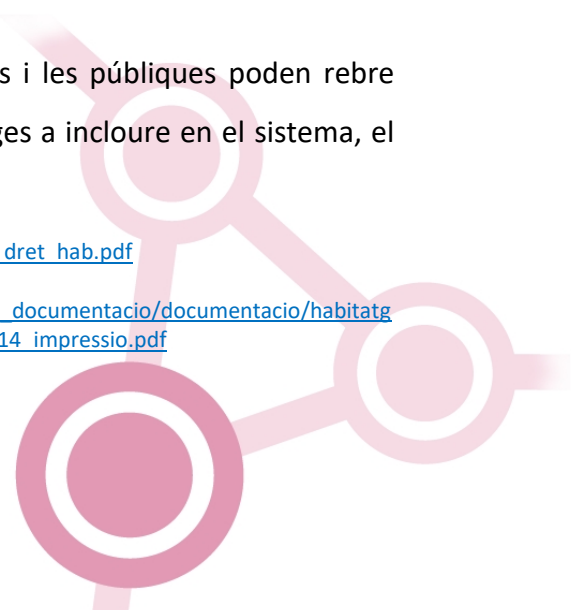
L'article 25 del Decret, determina que les entitats socials i les públiques poden rebre aquest ajut, i que el nombre d'objectius anuals d'habitatges a incloure en el sistema, el

¹⁰ Pot consultar-se a:

http://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/D_13_2010_pla_dret_hab.pdf

¹¹ Pot consultar-se a:

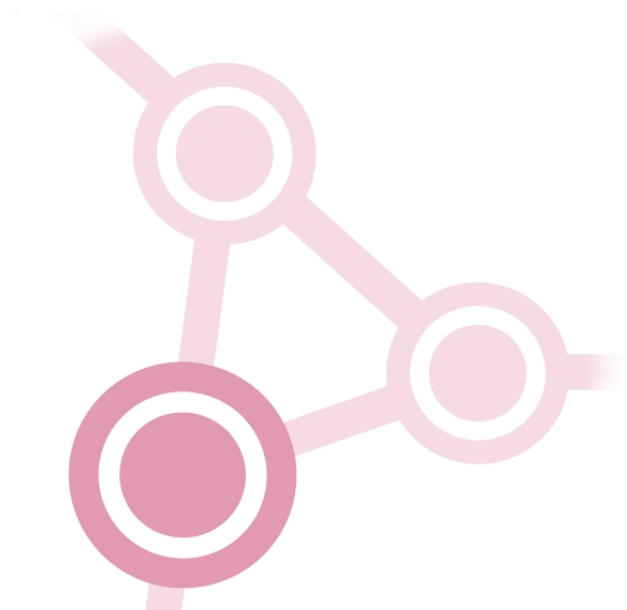
http://territori.gencat.cat/web/_content/home/01_departament/normativa_i_documentacio/documentacio/habitatge_millora_urbana/habitatge/publicacions2/23_decret_75_2014/decret75_2014_impressio.pdf





procediment de càlcul dels ajuts i la seva quantia en funció de les disponibilitats pressupostàries s'han de determinar per un acord anual.

Així doncs, aquest programa, podrà utilitzar-se per part dels Ajuntaments que no puguin oferir (o no tingui accés) a cap dels mecanismes alternatius i prioritaris per obtenir un habitatge, per a garantir el reallotjament de les persones que hagin obtingut una resolució favorable de la Mesa d'emergències (del municipi o de la Generalitat) per risc d'exclusió residencial.





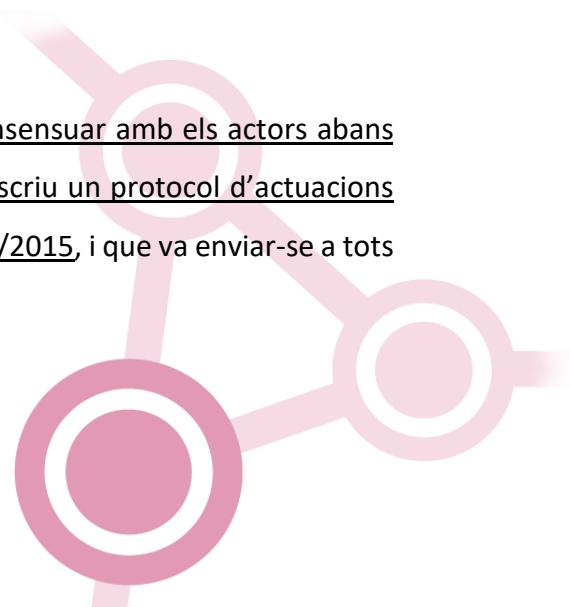
h. Les actuacions de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, per fer efectius els instruments i mesures de la Llei 24/2015

De forma coetània a l'aprovació de la Llei 24/2015, també es van adoptar altres normes legals relacionades amb la matèria sectorial de l'habitatge, alguna de les quals precisava d'importants esforços de desplegament. Així, l'any 2015 es van tirar endavant, com a resultat de l'impuls del Govern, el Decret-Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; la Llei 14/2015, de l'impost de pisos buits; i la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

No tan sols resulta necessari analitzar la determinació de l'aplicació de les mesures, sinó tenir en compte si es va fer amb la participació d'altres institucions, o fins i tot dels mateixos impulsors de la norma, com a garantia de la coordinació necessària d'aplicació d'una norma d'efectes i conseqüències tan àmplies com les que preveu la Llei.

Sol·licitada informació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en l'informe sobre accions de desplegament de la Llei 24/2015, d'abril de 2016, es constata que després de l'aprovació de la Llei, el Govern va obrir un procés per consensuar amb els promotors de la ILP el desplegament dels diferents procediments derivats de la Llei. En aquestes reunions hi van assistir i participar representants de les dues principals associacions municipalistes.

Durant aquell mateix mes de setembre de 2015 es va consensuar amb els actors abans esmentats una guia informativa per Ajuntaments, que descriu un protocol d'actuacions per al desplegament de les mesures previstes per la Llei 24/2015, i que va enviar-se a tots els Ens Locals.





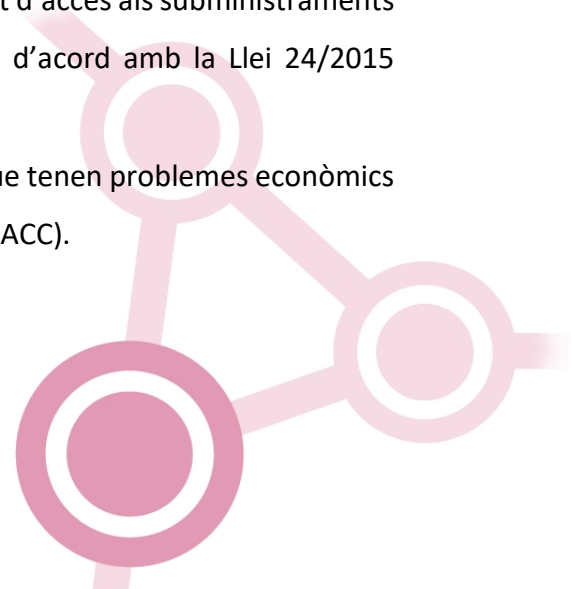
En aquest protocol, que respon a la Disposició transitòria Tercera de la Llei, hi consta que el darrer dels mecanismes a utilitzar és el d'acudir al mercat privat, per satisfer la necessitat de reallotjament, literalment:

"La Generalitat està estudiant fórmules, acordades amb Ajuntaments, de disponibilitat d'habitatges del mercat secundari ordinari per posar a lloguer".

A més d'aquesta pauta per als Ajuntaments, consta en aquest informe que es van elaborar els següents documents:

1. Guies informatives

- a) Guia per a entitats financeres i altres persones jurídiques implicades en l'aplicació de mesures de la Llei 24/2015.
- b) Guia de mesures destinades a les persones i famílies amb risc de perdre l'habitatge habitual de lloguer.
- c) Guia de mesures destinades a les persones i famílies amb risc de perdre l'habitatge habitual adquirit amb un préstec hipotecari.
- d) Guia de modelatge sobre l'expedient municipal relatiu a la cessió obligatòria temporal d'habitatges buits (article 7 Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica).
- e) Guia de simulador de càlcul de l'IRSC, per determinar l'accés a les mesures previstes a la Llei 24/2015.
- f) Guia sobre protocols i procediments d'aplicació del dret d'accés als subministraments d'aigua potable, electricitat i gas pels serveis públics d'acord amb la Llei 24/2015 (ACC).
- g) Guia de mesures destinades a les persones i famílies que tenen problemes econòmics per mantenir els subministraments d'aigua, llum i gas (ACC).



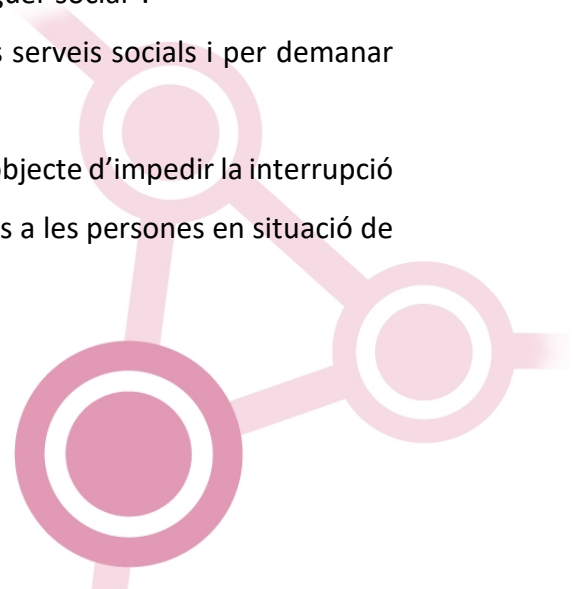


2. Notes informatives

- a) Nota d'aclariment a la disposició transitòria segona de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- b) Nota relativa a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges Protegits d'afectats per la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

3. Models de documents de caràcter administratiu o procedimental

- a) Model "Document de comunicació al Registre de Sol·licitants d'HPO de situacions emparades a l'article 5.8 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica".
- b) Model "Informe per a l'aplicació de la Llei 24/2015, a l'objecte d'afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge mitjançant l'aplicació de mesures de lloguer social derivades de l'article 5.1, 5.2, 5.8 en els supòsits previstos a l'article 5.2, a) i b), de l'esmentada llei", com a Certificats d'inscripció de l'Informe de l'Equip del Servei Bàsic d'Atenció Social.
- c) Model "Comunicació informant del lloguer social, requerint documentació i cessió dades".
- d) Model "Comunicació de l'oferta de lloguer social obligatori".
- e) Model "Comunicació a l'Ajuntament de l'oferta del lloguer social".
- f) Model "Autorització de l'usuari de cessió de dades als serveis socials i per demanar ajuts públics en el seu nom".
- g) Model "Informe per a l'aplicació de la Llei 24/2015, a l'objecte d'impedir la interrupció dels subministraments d'aigua potable, electricitat i gas a les persones en situació de risc d'exclusió residencial".





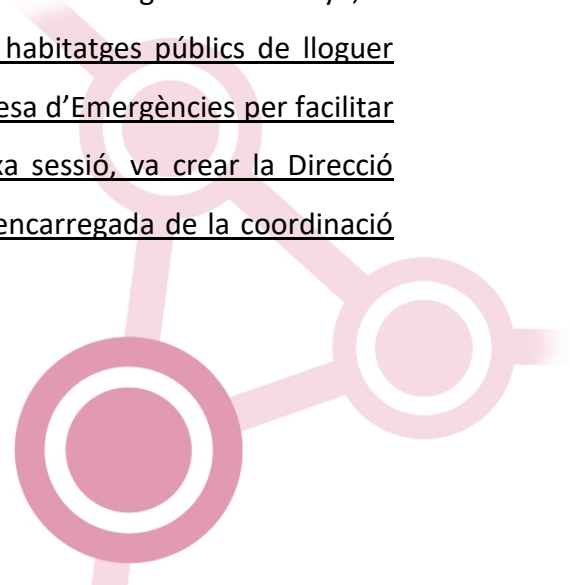
També, des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en col·laboració amb les entitats del grup promotor de la ILP i les associacions municipalistes (Federació de Municipis de Catalunya i Associació Catalana de Municipis), es van organitzar sessions informatives adreçades a tècnics municipals i de la Generalitat especialitzats en habitatge, serveis socials i consum, per tal d'informar de l'abast de la Llei i dels procediments que calia tenir en compte des dels administracions per a un correcte desplegament de la normativa.

Durant els mesos de novembre i desembre de 2015, es van realitzar un total de 9 sessions de treball a (Barcelona (3), Vic, Sort, Tortosa, Lleida, Tarragona i Girona), en la que s'hi va participar més de 1.000 professionals relacionats amb l'aplicació de la Llei.

L'AHC va celebrar també diverses trobades amb representants d'entitats financeres i els considerats com a grans tenidors, amb l'objectiu d'aclarir dubtes que poguessin tenir en relació al desplegament i l'aplicació dels preceptes de la Llei 24/2015 que els afectava.

Així mateix, l'AHC va celebrar sessions formatives adreçades a professionals (especialment de l'advocacia) dels serveis d'intermediació Ofideute i SIDH (Xarxa Diputació de Barcelona), amb l'objectiu d'abordar els aspectes més tècnics de la normativa i la seva incidència en els serveis d'intermediació i les solucions que, d'acord amb la Llei, des d'aquests es podien aportar en l'atenció als ciutadans.

Per altra banda, el Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al febrer de 2016, va aprovar la destinació prioritària dels habitatges públics de lloguer disponibles per a la resolució dels casos pendents de la Mesa d'Emergències per facilitar donar compliment a l'article 5.6 de la Llei. En la mateixa sessió, va crear la Direcció Operativa d'Actuacions Urgents en matèria d'Habitatge, encarregada de la coordinació





de totes les actuacions relacionades amb la Llei 24/2015, així com del funcionament dels mecanismes per atendre els casos de risc d'exclusió residencial.

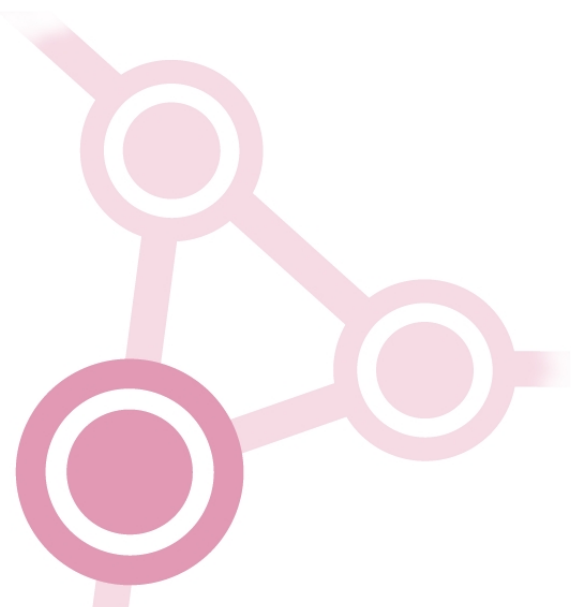
Consta també en aquest informe elaborat a l'abril de 2016, per l'AHC, que:

"Tota aquesta tasca es realitza en estreta col·laboració amb els ajuntaments, amb l'objectiu d'oferir a l'administració local el suport necessari per a la correcta atenció a les situacions d'urgència que gestiona i el compliment de les prescripcions de la Llei 24/2015".

Alhora, des d'aquesta Direcció Operativa s'està coordinant la posada en marxa, en col·laboració amb els ajuntaments, d'un nou instrument de captació d'habitatges del parc privat per a ajudar en el compliment de l'obligació de reallotjament prevista a l'article 5.6 de la Llei en aquelles situacions on al municipi no es disposi ni de parc públic ni d'habitatges cedits per entitats financeres, per d'aquesta manera obtenir una solució adequada a la situació.

De la totalitat d'actuacions que s'extreuen d'aquest informe d'abril de 2016, resulta que l'elaboració de quasi 20 documents en forma de protocols, guies, notes informatives i models, resulten més que suficients per negar cap tipus de deixadesa o negligència de l'Administració de la Generalitat de Catalunya al voltant de la voluntat d'aplicació de la mateixa.

Així mateix, del contingut del dossier, i també dels protocols i guies enviades i publicades, tampoc se'n desprèn que en el disseny dels mecanismes d'aplicació de la Llei, i en la transmissió del protocol d'actuació dels Ajuntaments, pugui considerar-se, de cap de les maneres, que hi hagi una voluntat d'imposar cap mecanisme de forma unilateral.



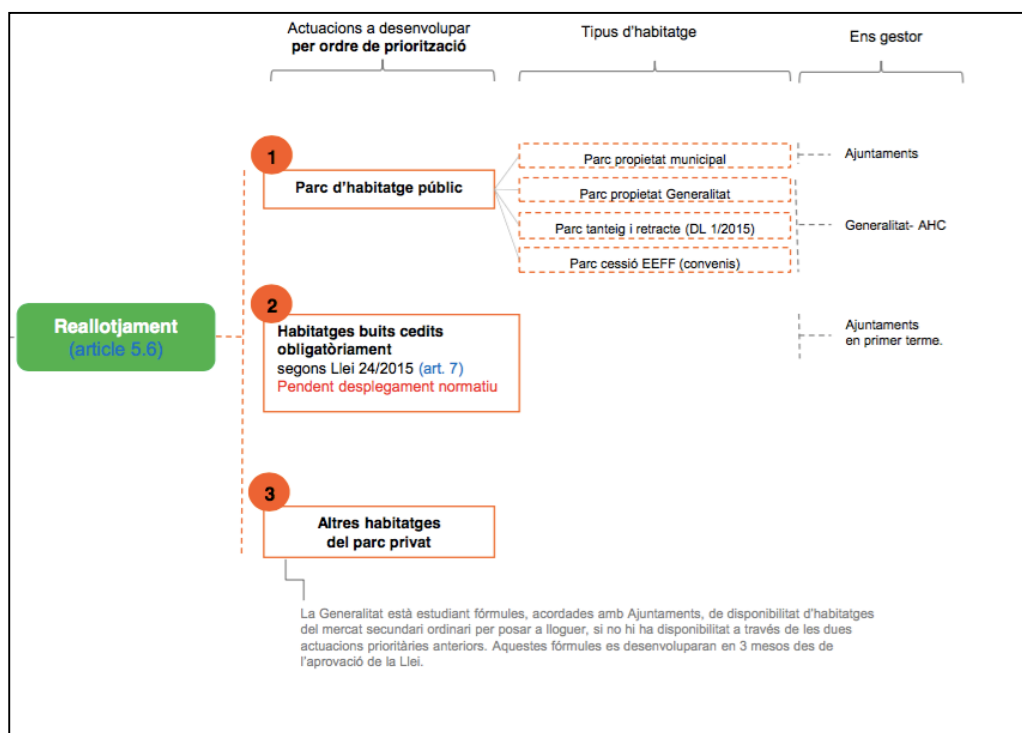
i. La comunicació als Ajuntaments dels mecanismes per aplicar l'article 5.6

En el protocol d'actuació per aplicar la Llei, de setembre de 2015, acordat amb els promotors de la ILP i els representants de les entitats municipalistes, l'Administració de la Generalitat comunica a tots els municipis, d'acord amb la DT 3a., els següents mecanismes per garantir el reallotjament previst a l'article 5.6:

Taula 1: Protocol de desplegament Fase-2 (plana 8 - Guia per Ajuntaments sobre l'aplicació de les mesures sobre la Llei 24/2015):

Seqüència ordenada de les actuacions a realitzar:	Origen del recurs d'allotjament per donar satisfacció a la necessitat urgent d'habitatge.
Obtenció d'habitatge del Parc Públic.	Habitatges de propietat municipal.
	Habitatges propietat de la Generalitat.
	Habitatges provinents del tanteig i retracte.
	Habitatges provinents del parc cedit per part de les EEFF.
Obtenció d'habitatges buits de cessió obligatòria.	Set-2015. Aleshores pendent de desplegament.
Altres habitatges del parc privat.	Set-2015. Pendent de desplegament.

Imatge 1: Protocol de desplegament. Fase 2





j. El recurs d'inconstitucionalitat contra diversos preceptes de la Llei 24/2015

Diferents articles de la Llei 24/2015, van ser qüestionats jurídicament, i l'advocat de l'Estat, en representació del President del Govern va recórrer el contingut dels següents preceptes de la Llei 24/2015:

Precepte Impugnat	Mesura:
2.2	Sobre la mediació extrajudicial i les comissions de sobreendeutament.
3	Sobre l'establiment d'un procediment judicial simplificat per a la resolució de les situacions de sobreendeutament.
4	Sobre la cancel·lació del passiu al fiador.
5.1, 5.2, 5.3, 5.4 i 5.9	5.1 Sobre el lloguer social obligatori en el cas de dació en pagament o compensació de deutes. 5.2 Sobre el lloguer social obligatori previ en cas d'execucions hipotecàries i/o desnonaments de lloguer instats per determinats actors. 5.3 Sobre la impossibilitat d'iniciar actuacions judicials fins que no es realitzi l'oferiment del lloguer social obligatori del punt 1 i 2 5.4 Sobre la comunicació dels oferiments de lloguer social obligatori als Ajuntaments. 5.9 Sobre la definició de grans tenidors d'habitatge.
7	Sobre la cessió obligatòria d'habitatges sota determinades condicions.
Disposició Addicional	Sobre les condicions que poden establir-se en la cessió de crèdits garantits amb habitatge, en especial respecte del deutor.
Disposició Transitòria.2 a.	Sobre la determinació del moment temporal dels procediments d'execució sobre els que es poden aplicar la mesura de l'article 7.
Disposició Final 3a.	Que afegeix noves causes d'incompliment de la funció social, i noves infraccions al règim disciplinari de la Llei del Dret a l'habitatge.



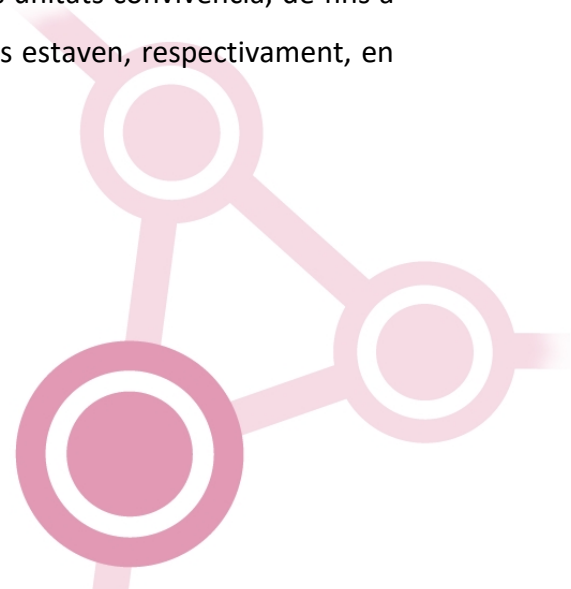
L'article 5.6 no va ser objecte de recurs, però la impugnació dels articles que contenien instruments que facilitaven la permanència a l'habitatge de famílies vulnerables (lloguer social obligatori) o l'obtenció de nou habitatge per a situacions d'exclusió residencial (cessió obligatòria d'habitatge), i la seva posterior suspensió (per invocació dels articles 161.2 CE i 30 LOTC), creava per un desequilibri sobre l'univers de persones a atendre en situacions de desnonaments.

Es dona una triple circumstància que agreuja notablement la pressió sobre les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials.

En primer lloc, la desaparició "temporal" de l'aplicació del lloguer social obligatori, suposava un increment del nombre de persones que acudirien al Recurs del realotjament previst a l'article 5.6 de la Llei, per la situació de pèrdua de l'habitatge habitual.

En segon lloc, la suspensió simultània de l'article 7, suposava segons el protocol acordat, que totes les persones que no podien ser re allotjades a través dels habitatges que estaven en gestió del parc públic, haurien de cercar solució en l'àmbit del parc privat.

Finalment, i en tercer lloc l'ampliació dels paràmetres de situació de vulnerabilitat que establí l'article 5.10 de la Llei 24/2015, va comportar també un increment substancial de les situacions d'emergències a valorar, passant a ser susceptibles de considerar en situació d'exclusió residencial, les persones soles amb ingressos inferiors a 2 vegades l'Índex de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) i en el cas de les unitats convivència, de fins a 2,5 vegades l'IRSC, quan fins a la data, els topalls generals estaven, respectivament, en 0,93 i 1,86 vegades l'IRSC.



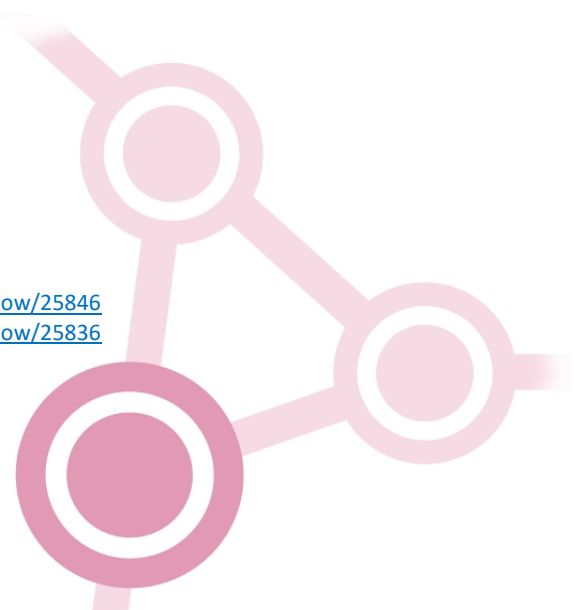


Si la Llei 24/2015 va entrar en vigor el dia 6 d'agost de 2015, la gran part dels mecanismes per garantir la permanència de propietaris i llogaters en els seus habitatges per part dels actors privats, va entrar en suspensió tot just 10 mesos després, el 2 de juny de 2016. El manteniment de la suspensió de les mesures, per Resolució del Tribunal Constitucional de data, 20 de setembre de 2016, (ATC 160/2016), va fer allargar la pressió de peticions sobre les Meses de valoració de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials, fins al primer trimestre del present any 2019. La STC 13/2019, de 31 de gener¹², ha permès la reactivació de la pràctica totalitat dels mecanismes suspesos, equilibrant-se així, els esforços entre les persones jurídiques (en especial els grans tenidors) i les AAPP.

El Govern de la Generalitat, com a resposta a la suspensió, va impulsar la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, a través d'una Comissió en la que hi van participar entre altres la ACM i la FMC, llei que va rebre també la impugnació, i la suspensió de diferents instruments que s'hi regulaven, a hores d'ara també majoritàriament validats d'acord amb la STC 8/2019, de 17 de gener¹³.

¹² Pot consultar-se a: <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/25846>

¹³ Pot consultar-se a: <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/25836>





k. L'aprovació d'instruments per al compliment de l'article 5.5 i 5.6 de la Llei 24/2015

El Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en la seva sessió de 10 de desembre de 2015, segons consta en l'acta de la seva celebració, va donar compte i aprovar diferents acords relacionats amb el desplegament de l'article 5, de la Llei 24/2015. Punts 3 i 4 de l'ordre del dia.

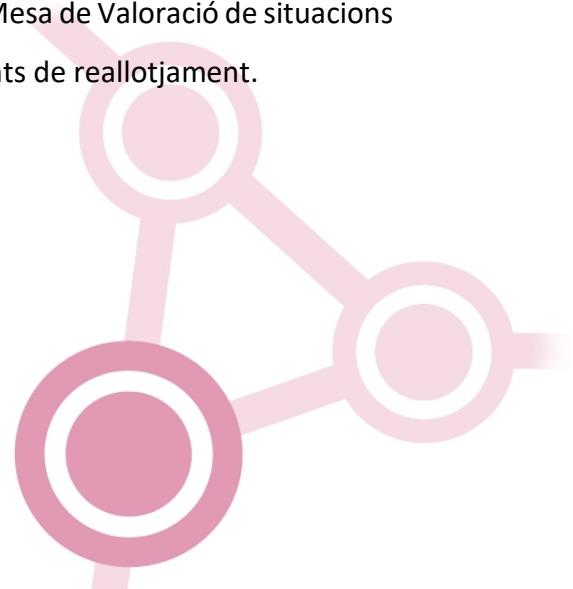
1. Aprovació d'ajuts urgents per donar compliment a l'article 5.5

En el punt 3r. de l'Ordre del Dia del Consell d'Administració, es proposa es dóna compte d'una línia de prestacions urgents per a situacions de risc residencial i d'emergència social, per reforçar el requeriment de l'article 5.5 de la Llei 24/2015.

Segons consta a l'acta de la sessió:

"L'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix una seguit de mesures per evitar els desnonaments i la pèrdua de l'habitatge. Els ajuts d'urgència, fins ara, s'atorgaven per a persones amb deutes acumulats de lloguer o hipoteca. Ara, s'establirà un ajut puntual simultani i complementari perquè aquestes persones puguin complir amb el pagament del lloguer, de forma puntual durant un termini màxim d'un any".

La cobertura dels ajuts urgents per donar compliment a l'article 5.5 de la Llei, s'ha ampliat aquest mateix any per resolució TES/1969/2019, de 19 de juliol, en la que s'introdueixen entre els nous supòsits de concessió, consten els casos de Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya pendents de reallotjament.





2. Aprovació del Programa 60/40 per donar compliment a l'article 5.6

En el punt 4t. de la mateixa sessió, i per tal d'ajudar a donar compliment a l'article 5.6 de la Llei 24/2015, es proposa l'aprovació de la "Proposta d'ampliació de l'Acord anual amb les entitats i ajuntaments que formen part de la Xarxa d'habitatges d'inserció, per fomentar els habitatges destinats a emergències socials".

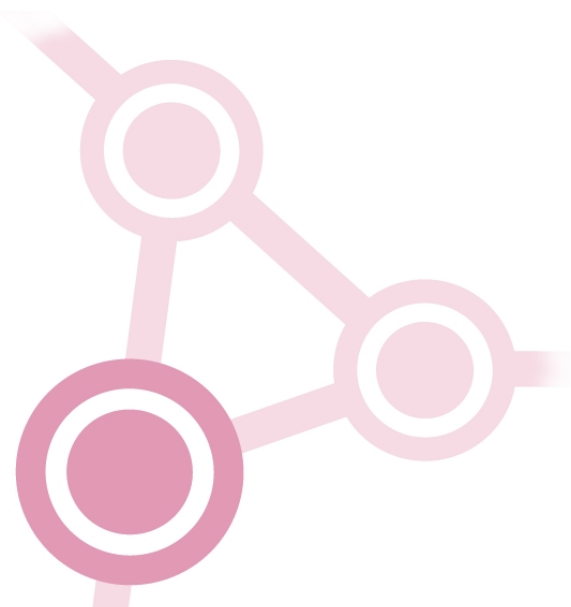
La transcripció literal del quart punt de l'ordre del dia, a l'acta de la sessió exposa:

"El Sr. Jaume Fornt presenta la proposta d'ampliació de l'Acord anual que regula el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, per a la Xarxa d'habitatges d'inserció, amb la incorporació d'habitatges procedents del parc privat gestionats per les administracions locals o les entitats socials. Això ajudarà a donar resposta a l'article 5.6 de la Llei 24/2015 per atendre situacions d'emergència social amb necessitats de reallotjament. Per atendre aquestes persones, en primer lloc, es cercaran habitatges del parc públic, en segon lloc, dels que s'obtinguin amb la cessió obligatòria que preveu l'article 7 i, finalment, amb habitatges del parc privat que gestionin les administracions locals o entitats de la Xarxa d'habitatges d'inserció.

Així mateix, proposa ampliar l'ajut que s'estableix anualment entre l'Agència de l'Habitatge i les entitats gestores d'habitatges d'inserció, per un import equivalent al que es determina per a situacions de la Mesa d'emergències socials, amb la finalitat de cobrir la diferència del que abona la persona que ocupa un habitatge d'inserció cedit per l'Agència a una entitat de la Xarxa i l'import que paga aquesta entitat a l'Agència de l'Habitatge. Aquesta ampliació s'ha quantificat en 400.000 euros/any aproximadament. S'intentarà fer efectiva aquesta mesura enguany i renovar els convenis amb Càritas incorporant aquest ajut.

En total, per atendre les dues propostes, s'ha previst una dotació d'1M€.

S'aproven les propostes d'ampliació de l'Acord anual amb la Xarxa d'Habitatges d'inserció, en el sentit d'incorporar habitatges procedents del parc privat gestionats per les administracions locals o les entitats socials i també per ampliar l'ajut que reben les entitats gestores d'habitatges d'inserció, per un import equivalent al que es determina per a situacions de la Mesa d'emergències socials, quan obtenen els habitatges a través de l'Agència de l'Habitatge."





Imatge 2: Text de la Proposta de l'acord aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Programa: 60/40

PROPOSTA D'AMPLIACIÓ DE L'ACORD ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I LA XARXA D'ENTITATS AMB HABITATGES D'INSERCIÓ

Finalitat: Incorporar, amb la col·laboració de les Administracions Locals o entitats socials, habitatges procedents del parc privat per atendre situacions de persones i famílies en situació d'emergència social i amb necessitat de reallotjament.

Fonament Legal: article 5.6 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol.

Article 5.6. "Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del reallotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per els casos que les mesures de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com emergències econòmiques i socials."

Situació de necessitat que es planteja:

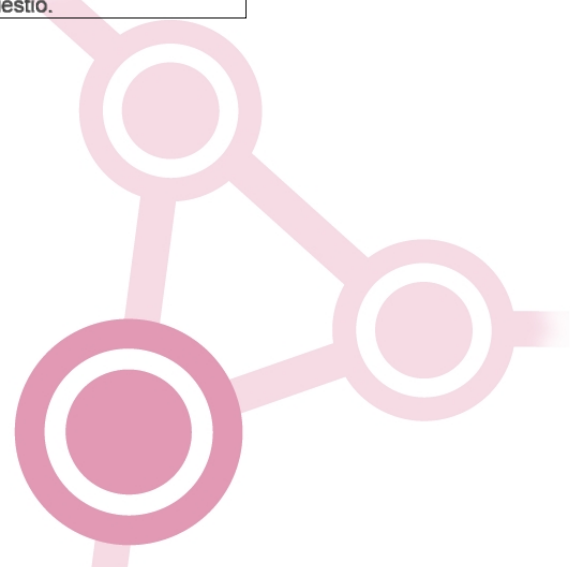
Si s'ha presentat a la mesa de valoració un expedient que presenta les característiques detallades en l'article 5.6 i no és possible l'adjudicació d'un habitatge públic, mitjançant la signatura d'un contracte de cessió d'ús, caldrà que la Generalitat i l'administració local trobin una sortida a la situació, garantint el reallotjament adequat que defineix la llei.

En aquesta situació, donat que **no es disposa d'habitatge públic**, caldrà fer ús de l'article 7 de la Llei 24/2015 i atendre la necessitat d'habitatge amb la **cessió obligatòria d'habitatges buits** que siguin propietat de persones jurídiques, per un període de tres anys.

Finalment, si no hi ha disponibilitat d'habitatge públic o no es pot obtenir amb la cessió obligatòria d'habitatges buits, **caldrà cercar l'habitatge en el mercat privat** i establir mesures per cobrir la despesa que no podrà afrontar el logater.

Tenint present aquests condicionats i els programes que posa a disposició el Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'Habitatge es considera la possibilitat d'incorporar aquests habitatges mitjançant la Xarxa d'Habitatges d'Inserció, donat que es destinaran a famílies en risc d'exclusió residencial, i que els gestors, i per tant perceptors de l'ajut, seran entitats socials o administracions locals.

La resolució de la mesa de valoració, contemplarà que l'entitat o l'administració local corresponent es farà càrrec de proporcionar un habitatge adequat a la família/persona i durà a terme l'acompanyament necessari per la seva inclusió social. Això permetrà que el gestor s'incorpori a la XHIS i hi aporti l'habitatge/s en qüestió.





L'habitatge serà l'adequat per l'adjudicatari. Aquest signarà un contracte de cessió d'ús per 2 anys i abonarà una renda mensual segons els seus ingressos (d'acord amb els barems de la mesa d'emergències/o dels que s'estableixen a la Llei 24/2015).

Per està inclòs a la XHIS la renda màxima que el gestor abonarà al propietari tindrà els següents límits: Barcelona: 600,00€/mes; Girona i Tarragona: 450,00€/mes; Lleida: 400,00€/mes i Terres de l'Ebre: 350,00€/mes.

Adhesió d'administracions locals o entitats socials a l'Acord de la Xarxa habitatges inserció, per cobrir necessitats de real·lotjament

Anualment, l'AHC redactarà un acord al que s'adheriran les administracions locals o entitats detallant els habitatges dels que aportaran la documentació següent:

1. La resolució corresponent de la mesa de valoració que els acredita per accedir a la XHIS, donat el compliment dels requisits.
2. Contracte de lloguer, per acreditar que es troba dins dels barems establerts.
3. Contracte de cessió d'ús amb la família/persona adjudicatària, per un any prorrogable per una altra anualitat.
4. Altra documentació que estableixi l'AHC pels integrants de la XHIS.

L'aportació de l'AHC per aquests habitatges es proposa fixar en un 60% de l'anualitat del lloguer amb un màxim de 3.000,00 euros per habitatge.

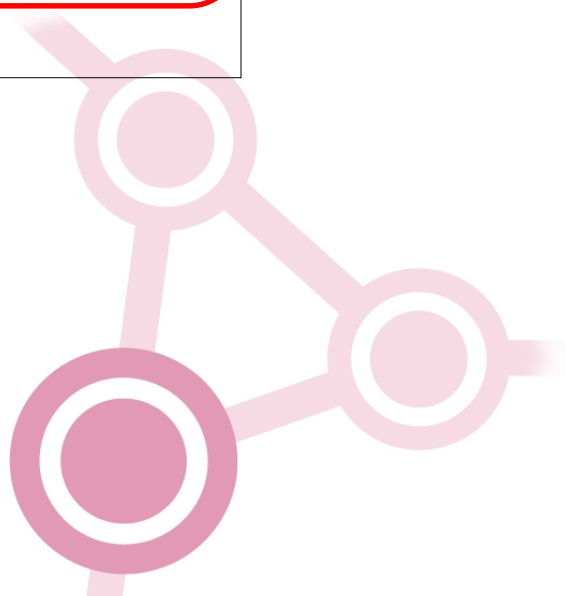
En cas de rescissió del contracte de cessió d'ús, l'ajut quedaria suspès fins que l'habitatge torni a complir amb la finalitat establerta.

Un cop feta l'adhesió a la XHIS i, en el moment en que es requereixi per part de l'AHC, es durà a terme la justificació del pagament de la renda de l'habitatge/s per part de l'administració local o entitat, d'acord amb les instruccions rebudes, i es realitzaran les gestions oportunes per procedir a l'abonament de l'ajut.

Proposta:

Per tot el que s'ha exposat, es proposa ampliar l'Acord anual que preveu el Decret 74/2015 del Pla pel dret a l'Habitatge amb les entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció, amb la incorporació d'habitatges procedents del parc privat gestionats per les Administracions locals o entitats socials amb la finalitat de facilitar el real·lotjament que preveu l'article 5.6 de la Llei 24/2015, i establir mesures urgents per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

Barcelona, 10 de desembre de 2015





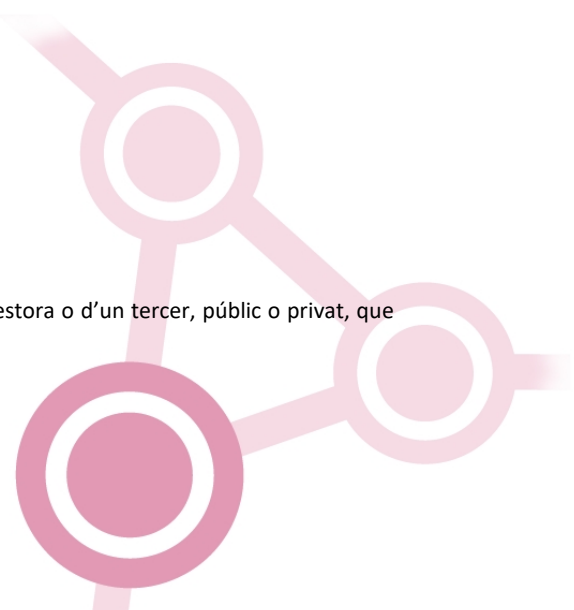
El text de la proposta aprovada per unanimitat del Consell d'Administració que es reproduïx, aprova doncs un mecanisme vinculat al programa de la Xarxa d'habitatges d'inserció, que estableix el Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'Habitatge, amb la finalitat de "facilitar el reallotjament que preveu l'article 5.6", i pel qual l'AHC, aporta fins a un 60% de l'import de la renda anual, amb un topall anual màxim de fins a 3.000 euros, que posteriorment (any 2017) i per aquells municipis amb un cost de rendes superiors, va elevar-se fins als 4.500 euros.

L'acord adoptat el que permet és incorporar habitatges del mercat privat, qüestió prevista al Decret 75/2014¹⁴, a la Xarxa d'habitatges d'inserció social per atendre el reallotjament que estableix l'article 5.6 de la Llei 24/2015, que no s'ha pogut solucionar per altres mitjans.

L'Administració de la Generalitat de Catalunya va possibilitar en base a aquest acord del Consell d'Administració, facilitar el mecanisme acordat i comunicat als Ajuntaments sobre la mobilització del parc privat per al compliment del reallotjament obligat per la Llei.

Aquest programa preveu una distribució de càrrega del cost (60% a càrrec de la Generalitat i 40% a càrrec de l'Administració local).

¹⁴ Article 24.1. Els habitatges d'inserció poden ser de titularitat de l'entitat gestora o d'un tercer, públic o privat, que li'n cedeix la gestió.

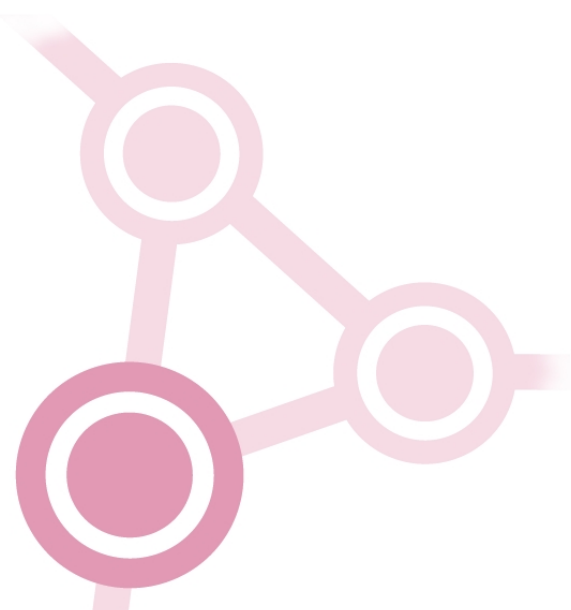




Està fora de tota dubte, la contribució de l'Administració Local a la resolució del reallotjament, en primer lloc perquè es tracta d'una responsabilitat que en genèric atribueix la Llei a les Administracions Públiques, (tant l'autonòmica com la local), i que sense entrar en una anàlisi de les competències de cada una, és evident que tant per les qüestions d'assistència social com per qüestions d'habitatge els municipis s'han sentit interpel·lats i s'han implicat en el procés de resolució de situacions de vulnerabilitat residencial que s'han produït en la darrera dècada fruit de la situació de sobreendeutament de moltes famílies en la post-bombolla.

Per altra banda la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, també exposa que, "l'exercici proporcionat de les competències en matèria d'habitatge exigeix que la participació dels ens locals sigui suficient i que llurs interessos en els processos de presa de decisions es ponderin d'una manera objectiva i acurada".

Per altra banda, si bé aquesta aportació de la Generalitat és homogènia en el percentatge per a tots els municipis, cal entendre que s'adapta -en general- a les situacions de capacitat financera de cada municipi, doncs el més freqüent serà que hi hagi una situació de correspondència i proporcional entre el cost del lloguer en un determinat municipi amb la seva capacitat pressupostària. En tot cas aquesta distribució resulta superior a la sol·licitud dels representants de les entitats municipalistes en el procés d'elaboració del protocol per als Ajuntaments de la Llei 24/2015, en que sol·licitaven una coresponsabilitat de despeses de la Generalitat, d'almenys el 50% en els costos de desenvolupament d'entre altres, les eines per al reallotjament.





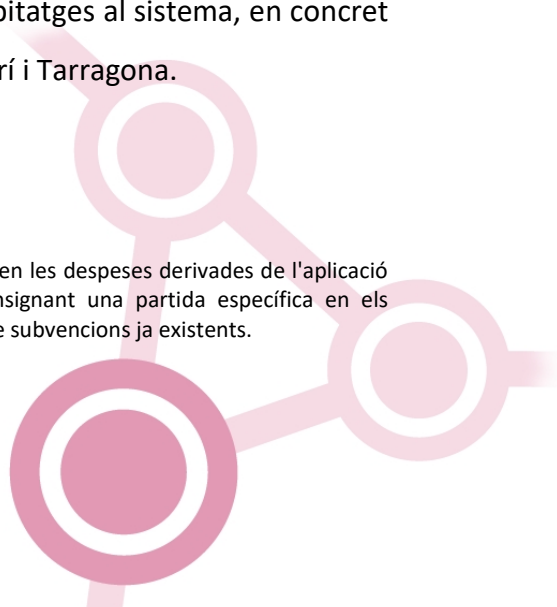
Aquesta distribució 60/40, supera així mateix l'aportació mínima que va pactar-se entre l'Administració de la Generalitat i les entitats municipalistes en el desenvolupament de la posterior Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que va determinar una sèrie de mesures substitutives a les que va suspendre el Tribunal Constitucional en la tramitació del recurs 2501-2016 contra la Llei 24/2015.

Així a la disposició addicional primera de la Llei 4/2016¹⁵, sobre la col·laboració entre les administracions per a costejar processos que es posaven a disposició per a l'obtenció d'habitatges per a polítiques socials, com per exemple l'expropiació d'habitatge, és va pactar que la Generalitat fes una aportació d'almenys el cinquanta per cent. Si bé, aquest acord i la Llei, és posterior a l'aprovació del programa que s'està analitzant, pot entendre's que l'aportació del 60%, per part de la Generalitat, per a sufragar les rendes de l'habitatge obtingut que el llogater no podrà satisfer, compleix amb escriu els acords de coresponsabilitat adoptats amb posterioritat per a sufragar els costos d'aquests polítiques públiques d'assistència social, relacionades amb la retenció i/o accés a l'habitatge.

L'adhesió de les administracions locals a la Xarxa d'habitatges d'inserció per cobrir aquestes necessitats de reallotjament és, evidentment voluntària, i tal i com estableix la resolució que s'ha analitzat. Aquest acord d'adhesió i els habitatges que s'incorporen a la Xarxa, cal que sigui validat anualment.

A l'any 2016, un total de 4 ajuntaments van incorporar habitatges al sistema, en concret els municipis de Cardedeu, Viladecans, Torroella de Montgrí i Tarragona.

¹⁵ Disposició addicional Primera. 3. La Generalitat s'ha de coresponsabilitzar en les despeses derivades de l'aplicació d'aquesta llei, assumint com a mínim el cinquanta per cent del cost consignat una partida específica en els pressupostos anuals de la Generalitat que s'ha de sumar a les convocatòries de subvencions ja existents.





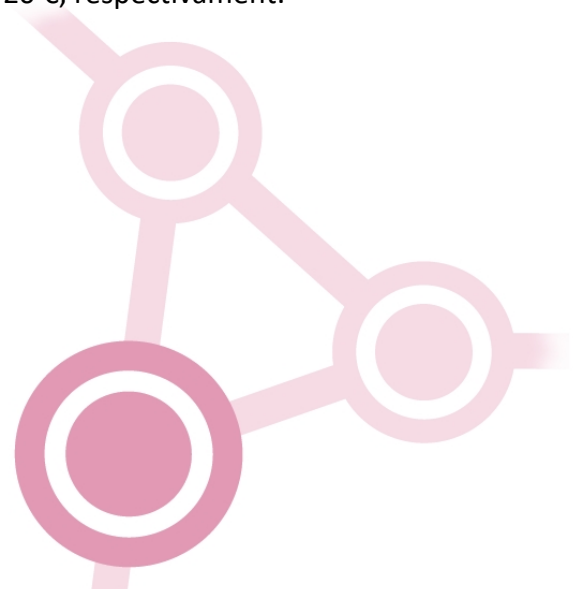
A l'any 2017, un total de 6 ajuntaments més havien optat per incorporar habitatges del mercat privat a la Xarxa d'habitatges d'inserció per donar resposta a la necessitat de reallotjament de l'article 5.6 de la Llei 24/2015, en concret els municipis de Sant Boi de Llobregat, Barberà del Vallès, Lloret de Mar, Ripoll, L'Albí i Sant Andreu de la Barca.

A l'any 2018, s'han adherit 12 ajuntaments més. En concret, els municipis de Banyeres del Penedès, Bescanó, Calella, Cambrils, Gavà, Girona, Lliçà de Munt, Polinyà, Sant Feliu de Guíxols, Sant Fruitós de Bages, Santa Fe del Penedès i Santa Susanna.

I segons informació facilitada, a l'any 2019, s'hi han afegit els municipis d'Amposta, El Masnou, Igualada, La Roca del Vallès, L'Escala, Lliçà de Vall, Martorell, Molins de Rei i finalment Sant Pere de Torelló.

En definitiva un total de 31 municipis, han formalitzat més de 90 contractes de lloguer per facilitar el reallotjament de famílies en situació d'exclusió residencial.

En correspondència amb el que s'ha afirmat anteriorment sobre la relació dels costos de lloguer d'un habitatge respecte de la capacitat financera del municipi, pot observar-se que en aquesta relació, que mentre municipis com Banyeres del Penedès o Ripoll, amb pressupostos municipals (2018) de 11 milions/€ i 3 milions/€ respectivament el lloguer mig dels habitatges al seu àmbit està per sota dels 450€, altres municipis com Sant Boi del Llobregat o Viladecans, amb pressupostos (2018) de 77 milions/€ i 68 milions/€ respectivament, el lloguer mig està al voltant dels 670 € i 720 €, respectivament.



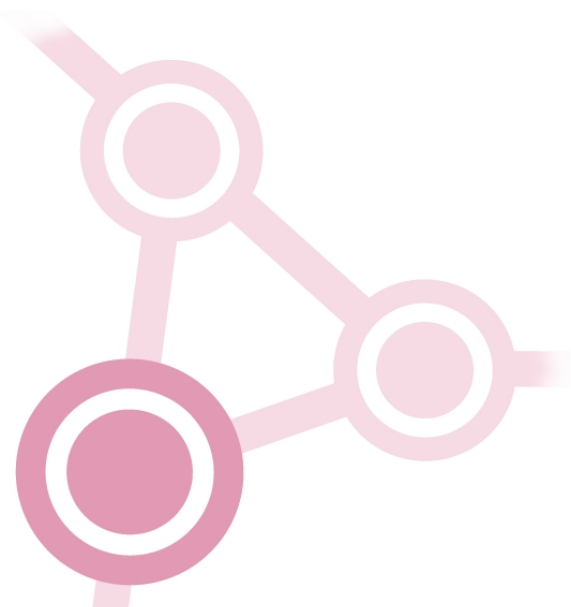


3. Les modificacions del Reglament de la Mesa des de la seva creació

Com ja s'ha esmentat, el 15 de febrer de 2012, el Consell d'Administració de l'Agència va aprovar el reglament que tenia per objecte establir "el règim organitzatiu i de funcionament de la Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per a situacions d'emergències econòmiques, socials i altres casos amb necessitats especials de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya".

Aquest reglament intern, ha estat modificat fins a sis cops, el darrer, aquest mateix any 2019, per adaptar el règim organitzatiu i de funcionament de la Mesa de la Generalitat, a les ineficiències que haguessin pogut sorgir, o per modificar els paràmetres utilitzats d'acord amb la normativa que s'hagi adoptat, i que pogués afectar a aquest instrument regulat a l'article 74 del Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge.

L'annex de la Resolució desenvolupa el Reglament, en el qual, entre altres qüestions, s'adapta la renda o cànon a satisfer per l'ús dels habitatges adjudicats per la Mesa, d'acord amb l'escalat que s'estableix a l'apartat 7.a de l'article 5 de la Llei 24/2015, i es fixen els requeriments d'ingressos i les situacions d'emergència econòmica i social, adequant-se tots ells al que estableix la Llei 24/2015.





I. La guia per a l'execució del programa conegut com a 60/40

Amb posterioritat a l'aprovació del Programa 60/40, l'AHC va elaborar una primera guia, el contingut de la qual era el següent:

Agència de l'Habitatge de Catalunya

GUIA PER A L'ADHESIÓ A L'ACORD DE LA XARXA D'HABITATGES D'INSERCIÓ SOCIAL DELS HABITATGES LLOGATS PER ADMINISTRACIONS LOCALS AMB LA FINALITAT DE REALLOTJAR A PERSONES AMB VALORACIÓ FAVORABLE DE LA MESA D'EMERGÈNCIES DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA.

ANTECEDENTS

Aquesta proposta ofereix la possibilitat a les administracions locals (Ajuntaments i Consells Comarcals), que pels mitjans que considerin adients, puguin llogar un habitatge al mercat privat de lloguer i demanar la seva adhesió a l'acord de la XHIS. Aquesta mesura es podrà activar pels casos destinats a reallotjar persones amb valoració favorable de la Mesa d'emergències i on les administracions actuant no disposin de cap altra alternativa de reallotjament.

La proposta s'activa donada la gran demanda de reallotjament d'emergències, les limitacions del parc públic de lloguer, les dificultats derivades en les adjudicacions en municipis diferents dels sol·licitants i les obligacions de les administracions derivades de l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

OBJECTE

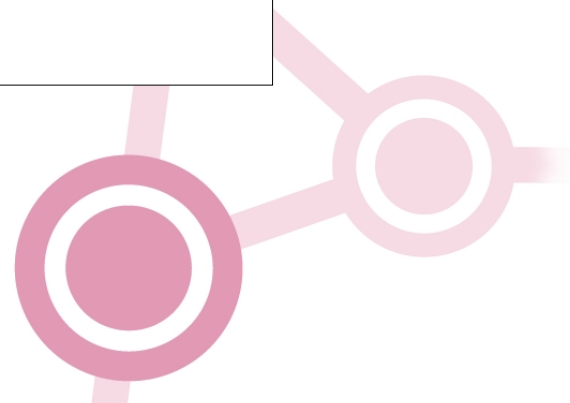
Donar compliment a l'article 5.6 de la Llei 24/2015, creant un mecanisme de col·laboració entre la Generalitat i l'Administració local, que garanteixi el reallotjament pels casos que les meses de valoració tramitin com emergències econòmiques i socials.

Així mateix per a tots aquells casos en que es disposi d'una valoració favorable de la Mesa d'emergències i no sigui possible donar-li resposta mitjançant un habitatge de lloguer o de cessió d'ús, de gestió pública, adequat a la sol·licitud presentada.

REQUISITS

Les administracions locals per les situacions descrites, podran sol·licitar l'adhesió a l'acord de la XHIS si es compleixen els següents requisits, en la seva totalitat:

- Valoració favorable de la sol·licitud presentada del cas a la Mesa d'emergències.
- Per raons econòmiques, no ha de ser viable l'alternativa de l'atorgament d'una prestació d'urgència al sol·licitant per mantenir l'habitatge o llogar-ne un altre.
- Les administracions actuant (local i Generalitat) no han de disposar de parc públic o gestionat, adequat per atendre a la sol·licitud.
- Autorització del President de la Mesa d'emergències a l'administració local per la tramitació de la sol·licitud d'adhesió d'un habitatge a l'acord de la Xarxa d'habitatges d'Inserció social.
- Contractar l'ús o arrendar un habitatge de les característiques requerides per reallotjar la persona o família objecte de la sol·licitud valorada favorablement per la Mesa.





- Adjudicar l'habitatge, en cost i forma, al sol·licitant segons la proposta i reglament de la Mesa.
- Aportar la documentació requerida per adherir l'habitatge de reallotjament a la XHIS (Mesa d'emergències).

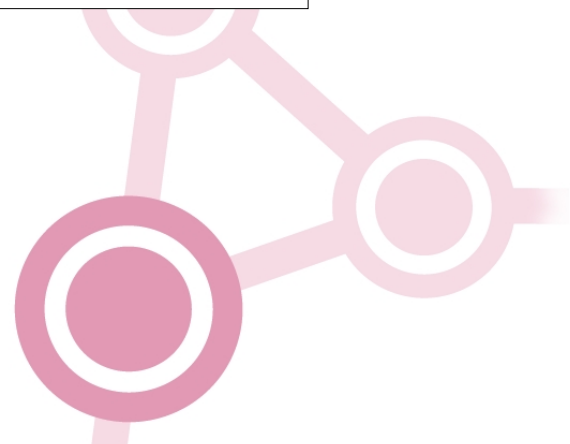
ARTICULACIÓ

1. **Valorada favorablement** la sol·licitud per la Mesa d'emergències i constatat que no hi ha disponible cap alternativa de reallotjament, la Presidència de la mesa **autoritzarà** a l'administració local l'actuació que li permetrà tramitar la sol·licitud a la XHIS.
2. L'administració local pels mitjans que consideri adequats, propis o externs (entitat pública, entitat gestora, borsa de mediació, ...), haurà de **llogar un habitatge** del parc privat amb la finalitat de reallotjar els titulars de la sol·licitud valorada favorablement, mitjançant la fórmula contractual que consideri més adient.
3. Una vegada fet efectiu el reallotjament, l'administració local haurà de **tramitar l'adhesió de l'habitatge a la XHIS**. Per això haurà de complimentar el formulari establert i enviar-lo a l'Agència de l'habitatge amb la següent documentació adjunta:
 - Còpia del contracte de lloguer de l'habitatge o de cessió d'us, o títol habilitant.
 - Còpia del contracte de sotsarrendament, d'arrendament assistencial o de cessió d'us, amb la persona adjudicatària.
 - Còpia de la cèdula d'habitabilitat.
 - Còpia del certificat d'eficiència energètica.
 - Còpia de l'autorització del president de la Mesa per la tramitació de la sol·licitud d'incorporació a la XHIS.
 - Conveni o contracte de col·laboració (en el cas d'encàrrec de gestió).
 - Document d'endós (en el cas d'acord i d'encàrrec de gestió).
4. Posteriorment l'AHC remetrà per la seva signatura el document d'Adhesió a la XHIS mitjançant l'acord signat pel President de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
5. Pels casos que l'habitatge es llogui mitjançant la Borsa de Mediació del Lloguer Social es podran acollir els beneficis pertinents previstos per aquest Programa referits a la gestió de captació pel primer any i a la de seguiment pel segon.



PAGAMENT

L'Agència de l'habitatge de Catalunya abonarà semestralment durant 2 anys la subvenció prevista, que serà d'un import equivalent al 60% del cost anual de l'arrendament de l'habitatge amb un màxim de 3.000 euros any. Amb les següents especificats:





Agència de l'Habitatge
de Catalunya

- El pagament es computarà des de la data de signatura del títol habilitant amb la persona o família que ha obtingut la valoració favorable de la Mesa, amb una durada de 24 mesos.
- Únicament s'abonarà la subvenció durant els mesos que l'habitatge estigui ocupat per un sol·licitant amb valoració favorable de la Mesa. Excepcionalment també es computaran els períodes de transició entre ocupants diferents, amb un màxim de tres mesos de desocupació.
- Per determinar la quantia de la subvenció es tindrà en compte l'import del rebut de lloguer. Es considera que formen part de l'import del lloguer tots els conceptes que consten al rebut corresponent, excepte els endarreriments, les despeses de serveis d'ús individual i els pàrquings i trasters, sempre que se'n pugui determinar l'import.

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

- Model de sol·licitud d'incorporació d'habitatges a la XHIS (Mesa d'emergències).

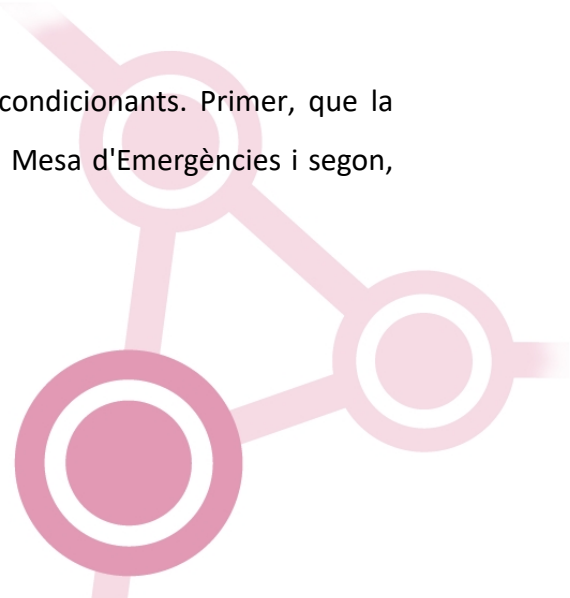
Contacteu per més informació:

ahc.xhis@gencat.cat

La guia planteja la pràctica de l'aplicació de l'acord adoptat pel Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a una de les fórmules aprovades per obtenir habitatge per ajudar a l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015, i és divideix en els següents apartats:

En els Antecedents de la mateixa, sense fer cap referència a l'acord del Consell d'Administració la guia simplement exposa que la proposta "ofereix la possibilitat a les administracions locals [...] pels mitjans que considerin adients, puguin llogar un habitatge al mercat privat de lloguer i demanar la seva adhesió a l'acord de la XHIS".

Explica que per activar aquesta mesura precisa de dos condicionants. Primer, que la família a realitzar, disposi de la resolució favorable de la Mesa d'Emergències i segon, que sigui un recurs de darrera opció.

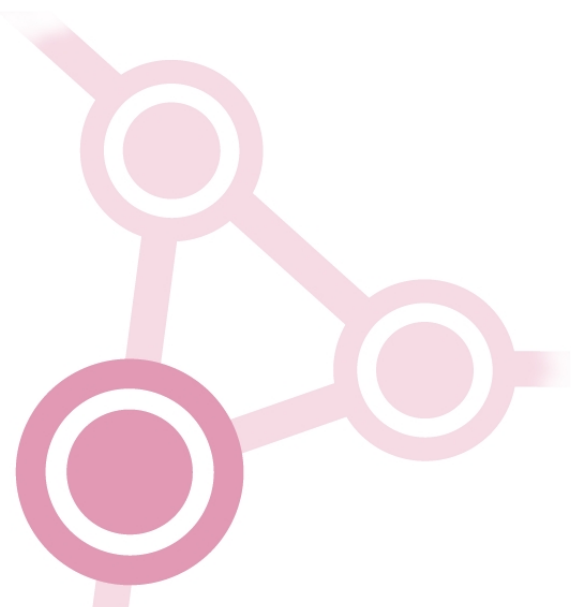




Sobre el primer dels condicionants és compatible amb la remissió dels casos que fa l'article 5.6 de Llei 24/2015, a la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.

El segon d'aquests condicionants, també és compatible amb els protocols acordats d'aplicació de la Llei, pel qual, la provisió d'habitatge per a fer front a les necessitats havia de seguir -preferiblement- un ordre prioritari, en primer lloc, els habitatges dels parcs públics, els obtinguts per tanteig o retracte i els de cessió -voluntària- d'EEFF; en segon lloc, els de cessió obligatòria de les persones jurídiques que preveu l'article 7 de la Llei 24/2015; i en darrer lloc, s'obtindria d'altres habitatges del parc privat, que seria el cas exposat.

L'objecte que consta a la guia del programa 60/40, és poder ajudar a donar compliment a l'article 5.6 de la Llei 24/2015. La creació d'aquest mecanisme per part de la Generalitat, és una eina de col·laboració, bàsicament econòmica, que proposa aquesta Administració per concórrer conjuntament amb l'Administració local, a garantir tots els casos de real·lotjament aprovats per les Meses.





III. FONAMENTS JURÍDICS

a. Sobre la interpretació jurídica de l'article 5.6 de la Llei 24/2015 i el seu abast

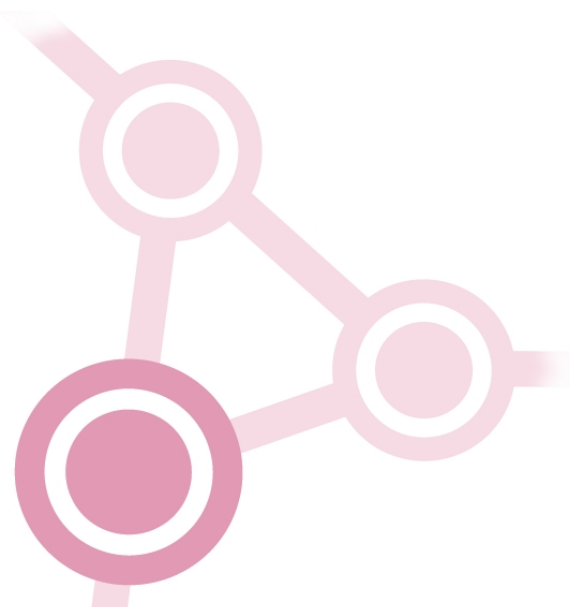
Els antecedents que consten a l'expedient s'afirma que:

(plana 26): "Hem subratllat en l'apartat 6 l'expressió, 'per a poder fer efectiu el desnonament', donat que aquest desnonament és concretament el previst en les circumstàncies dels apartats 1 a 4, és a dir el derivat d'adquirir un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari".

(plana 30): "l'esperit i finalitat de la llei 24/2015 s'emmarca en el context del tipus de desnonaments descrits en els apartats 1 a 4 de la mateixa llei, com abans hem exposat, no en tota mena de desnonaments (per exemple, per simple manca de pagament de lloguers)".

No compartim aquestes afirmacions, doncs precisament els acords de compensació de deutes, la dació en pagament, o la signatura de contractes de compravenda per impossibilitat de retornar el préstec hipotecari, no comporten en cap cas una situació d'ordre de desnonament, llevat que el ocupant és negui a abandonar l'habitatge.

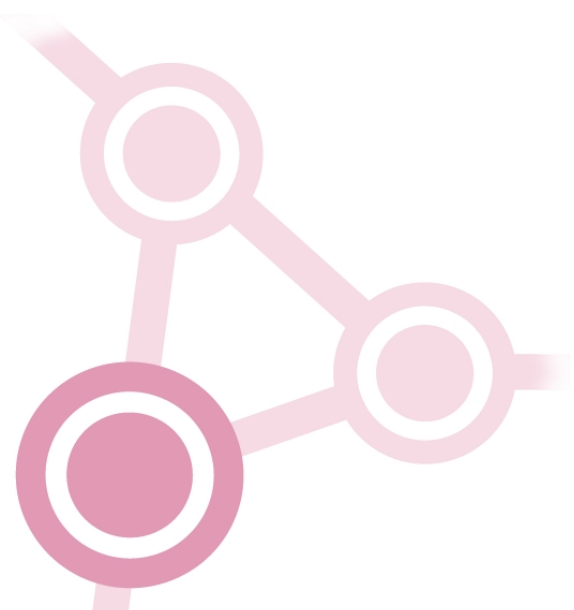
Tampoc pot compatir-se l'afirmació que l'esperit i finalitat de la norma no cobreix els desnonaments per impagament de lloguer.





Ja s'ha exposat en l'apartat dels Antecedents d'aquest Dictamen, que tant el text de la ILP, com en el de la Llei, sobre l'obligació de cobertura de la situació de reallotjament per part de les AAPP, s'ha de produir en "qualsevol cas [...] per a poder fer efectiu el desnonament". Així mateix, la Disposició transitòria Segona de la Llei 24/2015, sobre l'aplicació de l'article 5.6 en els procediments en tràmit, queda clar que la mesura s'aplicarà tant en els casos d'execució hipotecària, com en els casos de desnonament per falta de pagament de lloguer.

Així, a *sensu contrario* del que s'afirma al document analitzat, són precisament els casos que no comporten desnonament, com la compensació de deutes, la dació, o altres supòsits, els que podrien, amb una interpretació restrictiva del precepte, quedar fora de l'obligació de reallotjament.





b. Sobre la funció de la Guia com a suposat document reglamentari

El document facilitat afirma que:

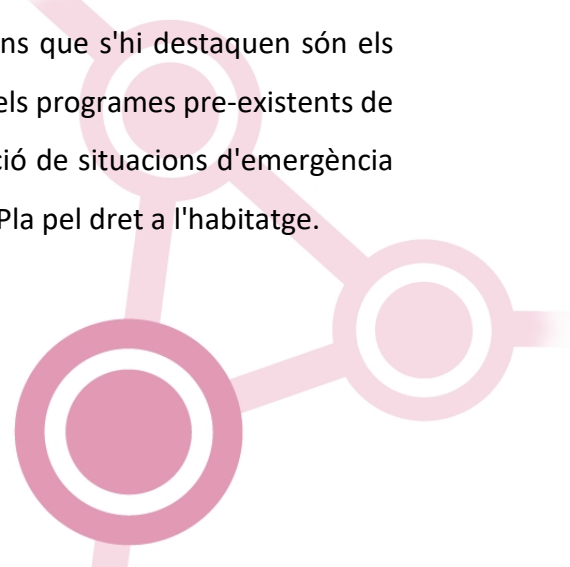
(plana 31): "hem de concloure la il·legalitat i ineficàcia de l'anomenada 'Guia per a l'adhesió a l'acord de la xarxa d'habitatges d'inserció social dels habitatges llogats per administracions locals amb la finalitat de realotjar persones amb valoració favorable de la mesa d'emergències de l'agència d'habitatge de Catalunya'. I cal fer-ho atenint a raons basades en la manca de potestat per a la seva aprovació, la manca total i absoluta de procediment administratiu degut i la il·legalitat del seu contingut i la seva manca d'eficàcia per l'absència de publicació".

(plana 33): "la naturalesa jurídica real d'aquest document, més enllà del nom que se li hagi posat. Aquesta Guia apareix com una disposició general o reglament, amb voluntat de permanència a l'ordenament jurídic".

(plana 36): "la Guia és un document informal que pretén realitzar les funcions d'un reglament".

Tal i com s'ha posat de relleu al capítol d'Antecedents del present Dictamen, la GUIA té un caràcter informatiu, de manera similar al conjunt de documents d'aquests tipus que es van elaborar amb posterioritat a la Llei 24/2015, i en cap cas es tracta d'un document que vulgui tenir rang de disposició general o reglament. La guia recull les actuacions a realitzar per executar l'acord adoptat en el marc del Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, pel qual és possible vehicular una ajuda per als ens locals, per arrendar un habitatge del mercat privat destinat a resoldre una situació d'exclusió residencial.

Per tant, el contingut de la guia respon a un ACORD del Consell d'Administració de l'AHC, que concretava el mecanisme acordat (GENCAT-PROMOTORS - AAMMunicipalistes) de forma genèrica amb posterioritat a l'aprovació de la Llei, i que consta al protocol que es proposa a tots els Ajuntaments, i el conjunt d'informacions que s'hi destaquen són els propis d'aquest acord, i el del protocol de funcionament dels programes pre-existents de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció, i de les Meses de valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials, aprovats en el Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge.





c. Sobre la unilateralitat en l'adopció del mecanisme i la necessitat de substituir-lo per convenis individuals

S'afirma sobre la guia que:

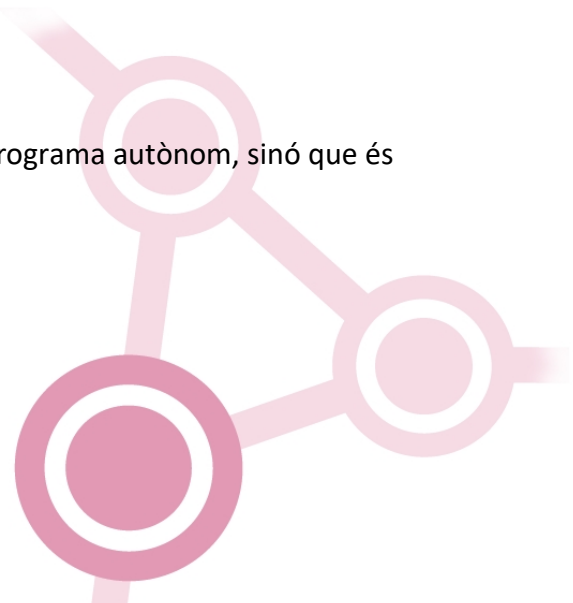
(plana 14): “aquesta ‘Guia’ imposa un programa sota l’empara de l’article 5.6 de la Llei 24/2015 [...]”

(plana 32): “El document parla de proposta i col·laboració, però en realitat suposa una regulació unilateral de les condicions d’adhesió de les administracions locals”.

Tal i com s’ha exposat tant a l’apartat dels Antecedents del present Dictamen, amb posterioritat a l’aprovació de la Llei 24/2015, la Generalitat va promoure en una sèrie de reunions l’elaboració conjuntament amb els promotors de la ILP, i amb la presència dels representants de les dues principals entitats municipalistes, entre d’altres, un protocol de desplegament de la Llei. Pel que fa a la qüestió objecte de controvèrsia, el reallotjament previst a l’article 5.6, es va acordar la prioritització dels mecanismes pels quals s’havia de proveir habitatge per donar solució a les resolucions favorables que sota aquest precepte emetessin les Meses de valoracions de situacions d’emergència econòmiques i socials.

Aquest protocol contemplava, com a darrera mesura acudir a altres habitatges del parc privat, i consta en el mateix protocol que es va enviar a tots els Ajuntaments, ja al setembre de 2015, que “la Generalitat està estudiant fórmules acordades amb Ajuntaments, de disponibilitat d’habitatges del mercat secundari ordinari per posar a lloguer [...]”.

Que com ja s’ha manifestat, el programa 60/40 no és un programa autònom, sinó que és un mecanisme del propi programa de la XHIS.

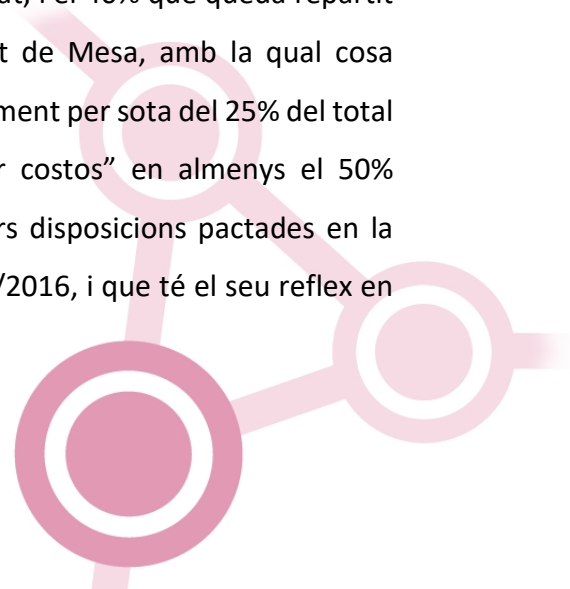




Els habitatges d'inserció, venen definits a l'article 3.i) de la Llei 18/2007, i la seva funcionalitat està desplegada a l'article 70 de la mateixa norma. Com a Xarxa, d'entitats i municipal, consten tant als derogats Decrets 255/2005 i 13/2010, com al vigent Decret 75/2014, des del punt de vista de l'activitat dels ens locals hi consten tant els habitatges dels ajuntaments destinats a aquestes funcions d'inserció, com els cedits per l'AHC per a atendre aquestes situacions de vulnerabilitat. Amb l'Acord de l'AHC el que s'obté és una nova via per incorporar habitatges del mercat privat a la XHIS.

Segons se'ns informa, els representants de les associacions municipalistes, en el transcurs de l'elaboració del protocol pels Ajuntaments (setembre 2015), es va sol·licitar que la Generalitat assumís un mínim del 50% dels costos en els casos que el desplegament de les actuacions de la Llei 24/2015 comportessin costos econòmics a l'Administració Local, costos que podien sorgir bàsicament en la situació de real·lotjament (art.5.6) si s'havia d'acabar acudint al mercat privat, i les possibles indemnitzacions a satisfer en el cas del desenvolupament de la cessió obligatòria (art.7). Ambdós programes van quedar pendents de desplegament a l'hora d'acordar les propostes amb els promotors i els representants de les entitats municipalistes, propostes que van comunicar-se als Ajuntaments aquell mateix mes, per complir amb el que s'estableix a la Disposició transitòria Tercera de la Llei.

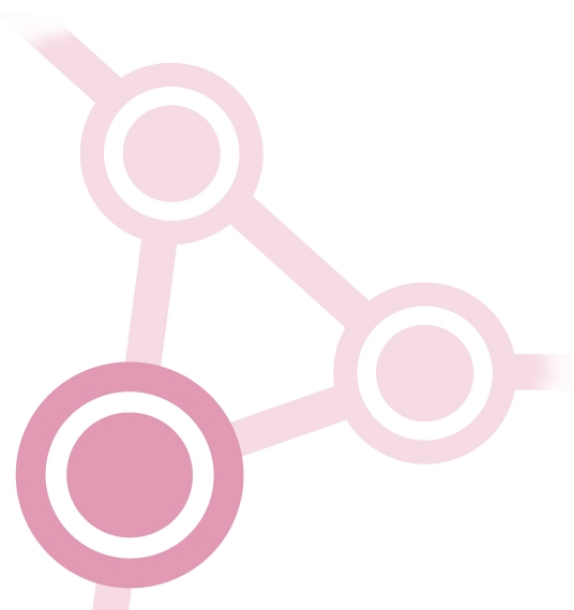
Les converses posteriors a l'elaboració del protocol, van acabar per definir finalment l'acord que va aprovar el Consell d'Administració de l'AHC, amb el repartiment ja conegut del 60% del cost de l'arrendament a càrrec de la Generalitat, i el 40% que queda repartit entre l'Administració Local i el beneficiari de l'expedient de Mesa, amb la qual cosa l'aportació mitjana de l'Administració Local estaria normalment per sota del 25% del total del cost de l'arrendament. Aquest criteri de "compartir costos" en almenys el 50% (Generalitat – Municipi), té coherència amb les posteriors disposicions pactades en la comissió d'elaboració del projecte de la que seria la Llei 4/2016, i que té el seu reflex en





la Disposició addicional Primera d'aquella Llei, i en el cas objecte d'anàlisi acaba resultant molt més favorable a l'Administració Local, al resultar un repartiment de les aportacions del 60% GENCAT / ~ 25% Corporació Local / ~ 15% Usuari.

Així mateix, resulta oportú posar de relleu, que resulta cert que el Reglament de la Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials, "pot proposar la cerca d'habitatges mitjançant acords amb administracions locals", també s'explicita de forma similar aquesta voluntat a l'article 74 del Decret 75/2014, quan exposa la necessitat de buscar "solucions conjuntes davant les situacions d'emergències" i per tant, en qualsevol moment es pot adoptar per aquesta via de l'acord, aquella solució que es consideri més oportuna, no obstant, com ja s'ha esmentat la mateixa Disposició transitòria Tercera de la Llei 24/2015 dona a entendre que de forma ordinària caldrà concretar la solució segons els mecanismes genèrics i homogenis de provisió, sense que es pretengui, en benefici d'una millor eficiència, que cada ens local "individualment" disposi d'un mecanisme singularitzat, especialment si aquests ens locals no s'han dotat de la seva pròpia mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials, amb el consegüent reglament que estableixi l'operativa i el marc de relació amb la Generalitat de Catalunya.





d. Sobre l'aplicació de jurisprudència i doctrina europea, i la limitació pressupostària

S'afirma que:

(planes 32-33): “En tot cas, com ha assenyalat el Tribunal Europeu de Dret Humans (en endavant TEDH) en la seva sentència de 9 d'abril de 2015, assumpte Tchokontio Happi contra França, en la qual el TEDH. En la mateixa es va conèixer del recurs interposat per la senyora Tchokontio Happi, d'origen camerunès, que vivia amb la seva filla en un allotjament amb deficientes condicions sanitàries i va plantejar i va guanyar un recurs en un òrgan judicial francès obligant al Prefecte a garantir el seu realojamiento sota la lleifrancesa DALO de 2017. Transcorreguts dos anys després de la sentència judicial condemnant a l'administració francesa, el realotjament no s'havia produït. La recurrent va al·legar davant el TEDH una vulneració del Conveni Europeu de Drets Humans per incompliment de les obligacions de les autoritats franceses.

L'Estat francès, entre altres consideracions, va al·legar que mancava d'habitatge disponible per allotjar a la recurrent. El TEDH va assenyalar que tal fet:

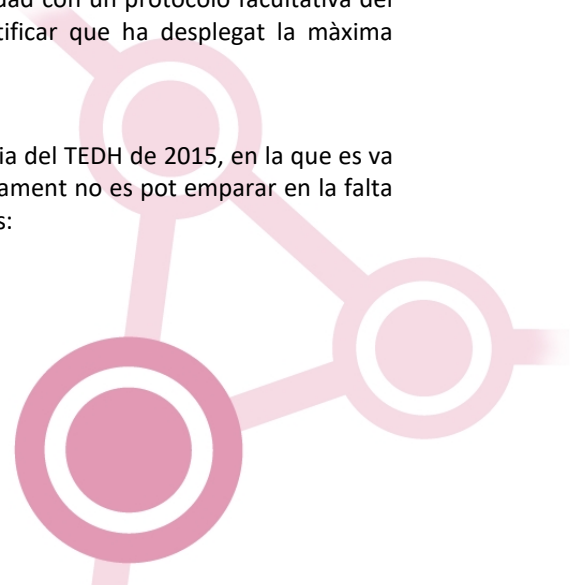
“no es funda sobre cap justificació valuosa en el sentit de la jurisprudència. El Tribunal recorda, que en els termes de la seva jurisprudència constant, una autoritat estatal no pot pretextar la falta de fons o d'altres recursos per no complir, per exemple, un deute fundat sobre una decisió de justícia”.

El TEDH conclou amb la declaració de la violació de l'art. 6 del CEDH per l'incompliment de l'Estat francès de proveir d'habitatge a la recurrent incomplint la sentència que hauria d'haver executat.”

(planes 39-40): “L'argument de la inexistència de partides pressupostàries suficients per a constituir el parc d'habitatge que necessita la Mesa no és sostenible en el marc del nostre Estat Social i Democràtic de Dret: donat que hi ha un dret a l'habitatge ja esmentat, els pressupostos s'han d'articular per a satisfer aquest, de manera diligent, especialment, pel que fa a col·lectius vulnerables en situació d'emergència. A això es refereix l'art. 2 del Pacte internacional dels Drets Econòmics, Socials i Culturals, que vincula als poders públics a Catalunya, quan assenyala que les autoritats es comprometen a adoptar mesures fins al màxim dels recursos de que disposi, per a aconseguir la plena efectivitat dels drets del Tractat, incloent el d'habitatge.

L'òrgan encarregat de vetllar pel compliment del Pacte ha emès la Declaració de 2007 (E/C.12/2007/1 21 de septiembre de 2007) sobre “Evaluación de la obligación de adoptar medidas hasta "máximo de los recursos de que disponga" de conformidad con un protocolo facultativa del pacto”, que especifica la necessitat de les autoritats de justificar que ha desplegat la màxima diligència per a utilitzar els màxim dels recursos”.

(plana 40): “Recordis en aquest sentit la ja esmentada Sentència del TEDH de 2015, en la que es va afirmar que no donar efectivitat a un dret reconegut normativament no es pot emparar en la falta de recursos econòmics, ja que una argumentació d'aquest tipus:





“no es funda sobre cap justificació valuosa en el sentit de la jurisprudència. El Tribunal recorda, que en els termes de la seva jurisprudència constant, una autoritat estatal no pot pretextar la falta de fons o d'altres recursos per no complir, per exemple, un deute fundat sobre una decisió de justícia”.

L'exemple de la Sentència del TEDH favorable a les pretensions de la Sra. Tchokontio Happi per argumentar que la manca de fons econòmics o altres recursos no és causa suficient per incomplir amb l'obligació de real·lotjament, no resulta l'exemple més adient per poder observar que gràcies a aquella sentència en l'actualitat la legislació del dret subjectiu a l'habitatge que estableix la Llei DALO (*loi du droit au logement opposable*) per a determinades circumstàncies a l'Estat francès es compleix puntualment.

En aquest sentit, és coneguda la dificultat de l'Estat francès per poder donar allotjament a totes les resolucions favorables (unes 270.000 des de la seva implementació a l'any 2007). A l'any 2018, més 60.000 famílies esperen encara poder tenir l'allotjament, amb un temps d'espera que arriba en alguns casos fins als 8 anys.

Per tant, en una situació de dificultat encara tan generalitzada, 3 anys després d'una Sentència exemplar com la que s'esmenta en el Dictamen, difícilment pot considerar-se aquest un model que hagi variat amb l'emissió del criteri que va manifestar el TEDH.

Per altra banda, aquestes dificultats, de complir amb l'obligació de dotar d'allotjament en virtut d'una disposició legal, poden observar-se també en l'Estat espanyol, doncs en el País Basc, malgrat la implementació gradual del dret subjectiu a l'habitatge s'ha hagut d'habilitar una prestació alternativa, de fins a 250€, per la impossibilitat de donar resposta a totes les peticions que reuneixen les condicions per aconseguir un allotjament. Així en el primer trimestre de 2019, al País Basc s'han reconegut més de 4.100 situacions de famílies amb dret a un habitatge per complir amb els requeriments del dret subjectiu a l'habitatge, però tan sols 780 famílies han aconseguit disposar d'un habitatge per aplicació d'aquesta disposició, en uns altres 450 casos, s'han donat les circumstàncies per



a poder substituir aquest dret subjectiu, per una prestació assistencial econòmica de 250 euros/mensuals.

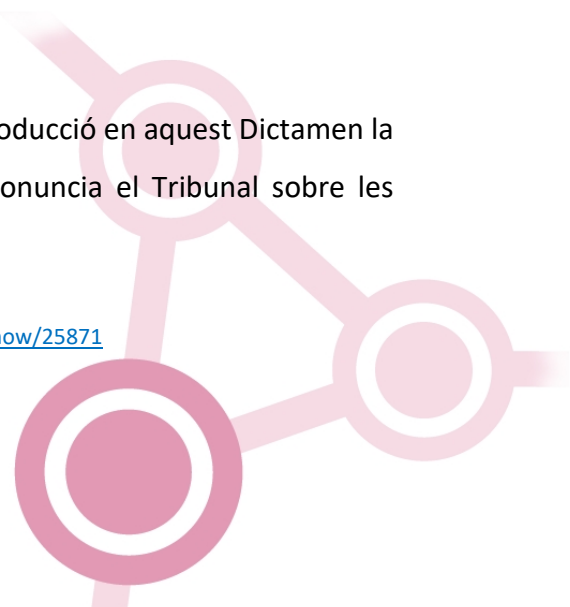
Certament, el dret al reallotjament de les persones/famílies en procés de desnonament i en risc d'exclusió residencial, que determina la Llei 24/2015 suposa una espècie de dret subjectiu per les famílies afectades, si és compleixen uns requeriments bàsicament de caràcter econòmic. Dret subjectiu a un reallotjament digne, que no preveu que pugui substituir-se per cap altra tipus de prestació econòmica, del tipus que s'acaba d'exposar.

El text que consta en l'expedient, esmenta que atenent a qüestions com les manifestades pel TEDH, i també el PIDESC, els pressupostos han de poder satisfer aquest dret a l'habitatge de manera diligent, fins al màxim dels recursos dels que es disposi. S'obvia però que el mateix Parlament que va aprovar la Llei, va incloure en la Disposició transitòria Primera una limitació de l'aplicació de la mesura de l'article 5.6 a les "disponibilitats pressupostàries", pressupostos que anualment decideix la mateixa cambra quin és el seu contingut.

El Parlament, amb aquesta decisió, limita l'àmbit universal de les actuacions de reallotjament a atendre, i conscient que probablement resultaria impossible donar satisfacció a la totalitat de les peticions va articular en la mateixa Disposició transitòria Primera un ordre de prioritització dels casos a atendre anteposant l'atenció a les unitats de convivència de tres o més membres, en primer terme, les de dos membres, en segon terme, i finalment les integrades per un sol membre.

Per altra banda, finalment, resulta d'obligada citació i reproducció en aquest Dictamen la recent STC 32/2019, de 28 de febrer¹⁶, en la que és pronuncia el Tribunal sobre les següents qüestions:

¹⁶ Pot consultar-se a: <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/25871>





- Respecte a permetre que l'execució judicial del llançament s'efectuï sense garantir un real·lotjament adequat dels afectats (d'acord amb el que disposa la Llei 5/2018), el Tribunal al FJ6 exposa:

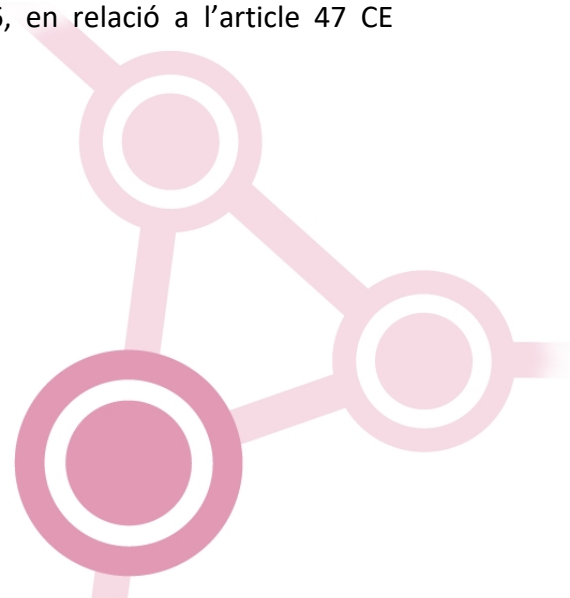
El "mandat als Estats de promoure l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat ha estat assumit de manera expressa per l'Estat espanyol, no només mitjançant l'art. 47 CE, sinó també en diversos Estatuts d'Autonomia (STC 93/2015, de 14 de maig, FJ 14).

Ara bé, aquest mandat dirigit als poders públics no és incompatible cap manera amb l'establiment pel legislador de procediments judicials per dirimir les controvèrsies que puguin suscitar sobre el millor dret en relació amb la titularitat i possessió sobre els béns immobles; amb el consegüent dret de qui hagués obtingut una resolució judicial al seu favor que decreti el desallotjament de l'ocupant a instar l'execució d'aquesta resolució. El dret a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) comprèn també el dret a l'execució de les sentències i altres resolucions judicials en els seus propis termes (art. 118 CE), d'acord té assenyalat de manera reiterada la jurisprudència constitucional".

- Sobre els casos de desallotjament dels habitatges ocupats, i en relació a l'article 6 del CEDH que també s'al·lega en el text de l'expedient (FJ3):

"segons ha declarat el Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) en la Sentència de 13 de desembre de 2018, assumpte *Casa di Cura Vall Fiorita, S.R.L. c. Itàlia*, la demora prolongada de les autoritats públiques a l'hora d'executar una ordre judicial de desallotjament dels ocupants il·legals d'un immoble, tot i escudant-se en la necessitat de planificar amb cura el desallotjament per tal de preservar l'ordre públic i garantir l'assistència a les persones en situació de vulnerabilitat que van participar en l'ocupació, vulnera el dret del titular legítim a un procés equitatiu que garanteix l'art. 6.1 del Conveni europeu de drets humans (CEDH), així com el seu dret de propietat (art. 1 del Protocol núm. 1 CEDH)".

- Sobre el dret a l'habitatge a la CE i la vinculació dels Tractats i Disposicions en acords internacionals signats per Espanya, al FJ6, en relació a l'article 47 CE s'afirma que





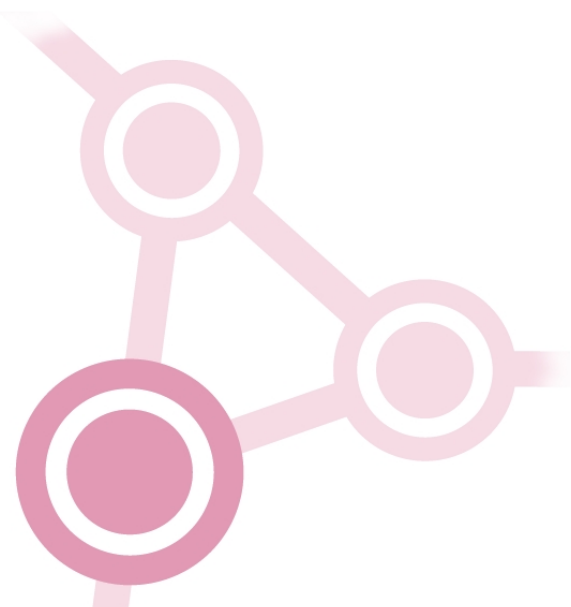
"l'art. 47 CE no garanteix un dret fonamental sinó que enuncia un principi rector de la política social i econòmica, un directriu constitucional dirigida als poders públics, la regulació controvertida no pot en cap cas contravenir el mandat de l'art. 10.2 CE d'interpretar les normes relatives als drets fonamentals i a les llibertats que la Constitució reconeix (és a dir, els continguts en els arts. 14 a 29, més l'objecció de consciència de l'art. 30.2) de conformitat amb la Declaració universal de drets humans i els tractats i acords internacionals sobre les mateixes matèries ratificats per Espanya.

De tota manera, ni tan sols en la hipòtesi que l'art. 47 CE reconegués un dret fonamental -que no és el cas- caldria admetre que els textos internacionals sobre drets humans invocats pels recurrents constituïssin cànon per al control de constitucionalitat de la regulació legal impugnada. Aquest Tribunal té reiteradament declarat, i procedeix recordar un cop més, que la utilitat hermenèutica dels tractats i acords internacionals sobre drets humans ratificats per Espanya per configurar el sentit i abast dels drets fonamentals, de conformitat amb el que estableix l'art. 10.2 CE, no converteix a aquests instruments internacionals en cànon autònom de validesa de les normes i actes dels poders públics des de la perspectiva dels drets fonamentals. De manera que una eventual contradicció per una llei d'aquests tractats no pot fonamentar la pretensió d'inconstitucionalitat d'aquesta llei per oposició a un dret fonamental (STC 28/1991, de 14 de febrer, FJ 5; 36/1991, de 14 de febrer, FJ 5; 236/2007, de 7 de novembre, FJ 5, i 140/2018, de 28 de desembre, FJ 5, per totes)".

I pel que fa a la Declaració Universal dels Drets Humans, el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals, i la Carta dels drets fonamentals de la UE:

"D'altra banda, quan l'art. 25.1 de la Declaració universal de drets humans i l'art. 11.1 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals, citats en el recurs, reconeixen el dret de les persones a un nivell de vida suficient que els asseguri, entre d'altres beneficis, un habitatge adequat, és clar que aquests preceptes no reconeixen un dret subjectiu exigible, sinó que configuren un mandat per als Estats part d'adoptar mesures apropiades per promoure polítiques públiques encaminades a facilitar l'accés de tots els ciutadans a un habitatge digne.

En aquest mateix sentit, l'art. 34.3 de la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea reconeix el dret a una ajuda social i un ajut d'habitatge per garantir una existència digna a tots aquells que no disposin de recursos suficients, segons les modalitats establertes pel Dret de la Unió i les legislacions i pràctiques nacionals. El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha corroborat en el seu acte de 16 de juliol de 2015, assumpte C-539/14, § 49, que aquesta disposició de la Carta no garanteix el dret a l'habitatge, sinó el "dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge", en el marc de les polítiques socials basades en l'art. 153 del Tractat de funcionament de la Unió Europea.





e. La responsabilitat de l'Administració de la Generalitat per inactivitat

(*plana 38*): qualsevol entitat o persona utilitzant l'acció pública podria impugnar judicialment davant del contenciós administratiu la inactivitat administrativa de la Generalitat que fa que no es resolgui dins de termini o, una vegada resolta la sol·licitud, no s'adjudiqui habitatge, al·legant un supòsit de vulneració del dret a una bona administració, tant per no respectar el termini de resolució del procediment com per no donar una solució adient a un supòsit d'emergència, exigint, si el demandant ha patit el perjudici personalment, responsabilitat patrimonial pels danys materials o morals que hagi pogut patir.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge efectivament reconeix en el seu article 6 que:

"Tots els ciutadans, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació en matèria d'habitatge i de les disposicions i les mesures establertes pel planejament urbanístic referides a l'habitatge".

Aquesta disposició que és vigent a Catalunya, ha estat qüestionada pel Tribunal Constitucional davant l'intent d'una regulació similar per part d'altres Comunitats Autònomes. Així, a la Comunitat Valenciana, l'article 6.1 de la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge, i el mateix article de la Llei 3/2015 del País Basc, d'habitatge, s'ha declarat com a inconstitucional que qualsevol persona pugui exercir aquesta acció pública.

A la STC 80/2018, de 5 de juliol¹⁷, sobre el recurs plantejat a diferents preceptes de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, al FJ5, s'exposa que:

¹⁷ Pot consultar-se la totalitat de la Sentència i el conjunt de l'argumentació sobre la inconstitucionalitat de l'acció pública en matèria de legislació autonòmica sobre l'habitatge a:
<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/25703>





"S'impugna l'article 6.1 només pel que fa a la previsió d'una acció pública davant els òrgans jurisdiccionals per a exigir el compliment de la normativa sobre habitatge, ja que el precepte disposa que 'totes les persones, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant els òrgans administratius i jurisdiccionals competents el compliment de la normativa en matèria d'habitatge' ".

Aplicant la doctrina prèvia del Tribunal, aquest conclou que:

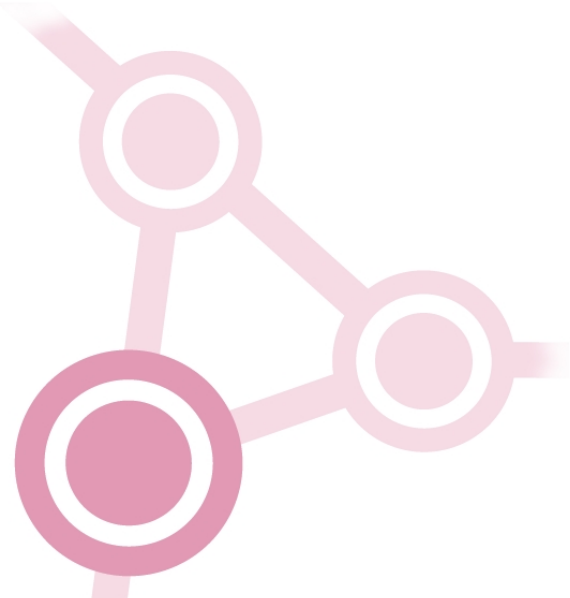
"[...] de la norma impugnada en el present procés constitucional, hem d'assenyalar, en primer lloc, que el dret substantiu autonòmic ve conformat en el present cas per les normes en matèria d'habitatge recollides en la mateixa Llei 2/2017. En segon terme, hem de destacar, també, que el precepte autonòmic no introdueix pròpiament una especialitat, sinó que modifica, ampliant-la, una categoria jurídica rellevant en l'àmbit processal i, per tant, regulada pel dret processal general, com és l'exercici de l'acció popular. I, finalment, en tercer lloc, aquesta ampliació no es connecta de manera directa amb una peculiaritat del dret substantiu de la Comunitat Autònoma. La representació processal del Govern de la Generalitat no ha ofert cap justificació de l'eventual necessitat d'una especialitat processal en aquest àmbit, pel que fa a les normes processals generals. Aquesta necessitat tampoc es dedueix de la mateixa Llei 2/2017, per la qual cosa, en definitiva, la norma impugnada no es pot considerar emparada en la competència autonòmica en matèria processal.

Per tot això, procedeix declarar la inconstitucionalitat i nul·litat de l'incís "i jurisdiccionals" de l'apartat primer de l'article 6 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per envair l'àmbit competencial reservat a l'Estat per l'article 149.1.6 CE".

A la STC 97/2018, de 19 de setembre¹⁸, sobre el recurs plantejat a diferents preceptes de la Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge del País Basc, també qüestiona el mateix concepte de la Llei basca, i més enllà de la inconstitucionalitat de l'acció pública davant els òrgans jurisdiccionals per remissió al pronunciament ja efectuat en el cas de la Llei valenciana, el Tribunal si valida al FJ6 que qualsevol ciutadà pugui concórrer davant els òrgans administratius per a procedir a reclamar l'aplicació de la Llei:

¹⁸ Pot consultar-se a:

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/25739>





"La circumstància que ciutadans no singularment afectats ni vinculats a l'objecte del procediment puguin fer valer la normativa sobre habitatge davant les autoritats administratives del País Basc tampoc menyscaba la competència estatal en matèria de legislació processal (art. 149.1.6 CE). Que algú tingui atribuïda legitimació per intervenir o recórrer a la via administrativa no implica necessàriament que tingui legitimació per fer el mateix davant els tribunals. Qui hagi exercit l'acció popular administrativa prevista en el controvertit article 6.1 tindrà legitimació per a interposar recurs contenciós-administratiu només si compleix els requisits que ha regulat l'Estat a l'empara de l'article 149.1.6 CE.

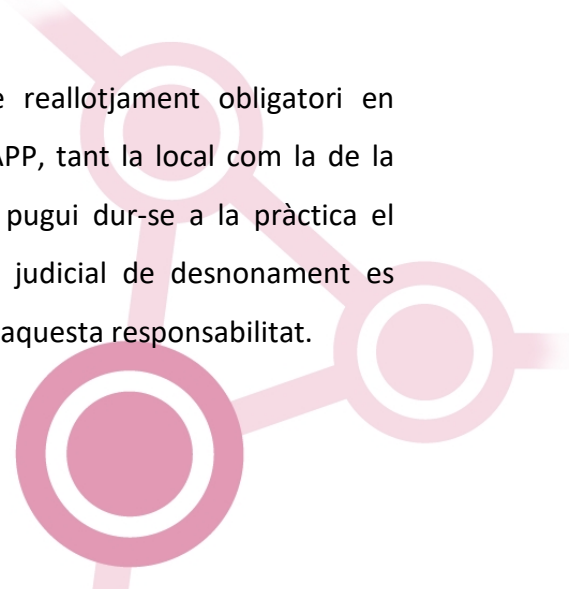
L'article 19 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, condiona la legitimació a la concurrència d'un interès personal en el recurs, és a dir, l'afectació de drets o interessos propis [lletra a)]. Entre els supòsits especials o extraordinaris de legitimació ha la "acció popular" davant els tribunals, però només "en els casos expressament previstos per les lleis" [lletra h)]. De manera que, en atribuir l'acció pública administrativa, el precepte controvertit permet que un ciutadà qualsevol, pel sol fet de ser-ho, faci valer la Llei basca 3/2015 i el seu desplegament normatiu davant les administracions públiques, però no davant els jutges i tribunals. En l'exercici de la competència atribuïda en l'article 149.1.6 CE, la Llei 29/1998 ha optat per excloure l'acció popular jurisdiccional, llevat que una llei estatal l'hagi previst específicament.

En conseqüència, procedeix descartar que l'article 6.1 de la Llei basca 3/2015 envaeixi competències estatals (art. 149.1.18 CE) per atribuir a tots els ciutadans acció pública "per exigir davant els òrgans administratius" "l'observança de la present, així com de les normes, disposicions, plans i programes que es dictin en el seu desenvolupament i execució".

Per tant, malgrat que l'article de la Llei catalana, no va resultar impugnat, mentre no hi hagi una Llei estatal que prevegi l'acció pública davant els òrgans jurisdiccional de qualsevol persona en matèria d'habitatge, i d'acord amb el pronunciament del Tribunal Constitucional sobre disposicions legals posteriors, podria resultar rebutjada si el procediment contenciós no l'interposa persona interessada i prèvia resolució dels recursos administratius pertinents.

Per altra banda, és la nostra opinió, que en el cas d'existir, pot negar-se la responsabilitat exclusiva de la Generalitat, en base a les següents consideracions.

En primer lloc, la Llei 24/2015, conté un mandat de real·lotjament obligatori en determinades circumstàncies de forma genèrica a les AAPP, tant la local com la de la Generalitat. Aquest real·lotjament obligat, és per a que pugui dur-se a la pràctica el desnonament. Per tant, caldria observar que si l'ordre judicial de desnonament es produeix sense que s'hagi resol el real·lotjament si existeix aquesta responsabilitat.

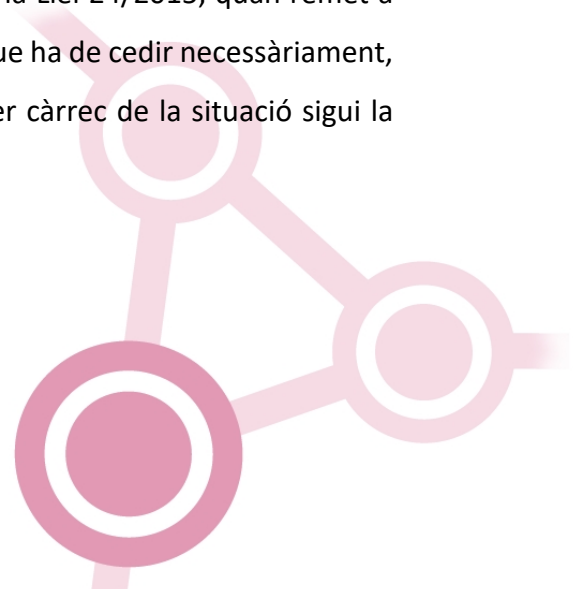




No obstant, per executar aquest mandat, ja s'ha posat de forma suficient i reiteradament de relleu en aquest Dictamen, que la Llei fa una remissió a les actuacions de les Meses de valoració de situacions d'emergència econòmiques i socials, i en aquest sentit cal recordar que, les Meses, d'acord amb l'article 73 del Decret 75/2014, "són òrgans col·legiats de les administracions locals o de les entitats públiques gestores dels habitatges", en tot cas la Mesa d'Emergències de Catalunya actua, per substitució, en els municipis on no s'hagi constituït una Mesa Local.

Per tant, cal entendre en primer lloc l'existència d'una coresponsabilitat en la falta de solució a una necessitat de real·lotjament obligada per la Llei, en el cas que aquesta hagi de ser resolta per la Mesa d'emergències de Catalunya. Coresponsabilitat que ve determinada no tan sols pel que es desprèn de la literalitat de l'article 5.6 de la Llei, sinó també de la necessitat de buscar solucions conjuntes que determina l'article 74 del Decret 75/2014 quan qui actua és la Mesa d'emergències de Catalunya, i també per la falta de desplegament d'una Mesa Local d'emergències que faciliti i apropi la solució al cas de necessitat plantejat. La falta de 'Meses d'emergències' a nivell local, que ja s'ha posat de relleu en aquest mateix dictamen, provoca una sobrecàrrega de situacions a resoldre a la Mesa d'emergències de Catalunya.

Cal considerar també, com es veurà en el següent punt, que la constitució d'una Mesa Local de valoració d'emergències econòmiques i socials, suposa el punt de màxima consecució del respecte a l'autonomia local que estableix la Llei 24/2015, quan remet a aquests instruments el deure de real·lotjament, respecte que ha de cedir necessàriament, encara que no absolutament, en el cas que qui s'ha de fer càrrec de la situació sigui la Mesa de valoració de la Generalitat de Catalunya.



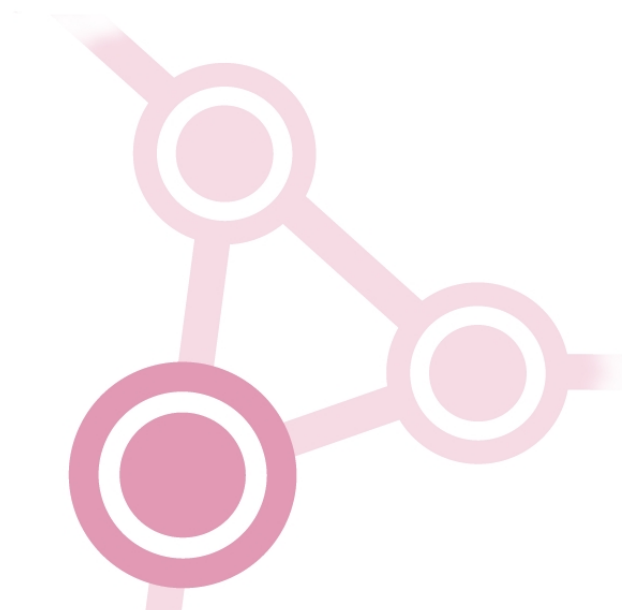


La coresponsabilitat de les Administracions, ve determinada en l'article 33 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic:

Article 33. Responsabilitat concurrent de les administracions públiques

1. Quan de la gestió dimanant de fórmules conjuntes d'actuació entre diverses administracions públiques es derivi responsabilitat en els termes que preveu aquesta Llei, les administracions intervinents han de respondre davant el particular, en tot cas, de manera solidària. L'instrument jurídic regulador de l'actuació conjunta pot determinar la distribució de la responsabilitat entre les diferents administracions públiques.
2. En altres supòsits de concurrència de diverses administracions en la producció del dany, la responsabilitat s'ha de fixar per a cada Administració atenent els criteris de competència, interès públic tutelat i intensitat de la intervenció. La responsabilitat ha de ser solidària quan la determinació esmentada no sigui possible.
3. En els casos que preveu l'apartat primer, l'Administració competent per incoar, instruir i resoldre els procediments en què hi hagi una responsabilitat concurrent de diverses administracions públiques ha de ser la que fixen els estatuts o les regles de l'organització col·legiada. Si no n'hi ha, la competència s'ha d'atribuir a l'Administració Pública amb més participació en el finançament del servei.
4. En el cas de procediments en matèria de responsabilitat patrimonial, l'Administració Pública competent a què es refereix l'apartat anterior ha de consultar la resta de les administracions implicades perquè, en el termini de quinze dies, aquestes puguin exposar tot el que considerin procedent.

Aquesta responsabilitat, s'hauria de valorar d'acord amb el procediment establert als articles 84 a 87, de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.





f. Respecte de la vulneració de l'autonomia municipal

(plana 42): una imposició que no respecte l'autonomia municipal ni els principis jurídics de l'EAC i la seva manca d'eficàcia per l'absència de publicació.

(plana 43): haurien de tenir en compte en cada cas la voluntat d'ambdues parts sobre la base de la diferenciació entre municipis, capacitat de gestió i suficiència financera, respectant sempre la distribució de competències i sense eliminar l'autonomia local.

S'afirma que tal i com s'ha articulat la mesura s'elimina l'autonomia municipal. En aquest sentit, i com s'ha exposat en el punt anterior, el municipi amb l'aplicació del reallotjament que es preveu a la Llei 24/2015 té la possibilitat plena d'executar el que cregui més convenient sempre que hagi constituït una Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials, que per altra banda, entenem, i és la nostra opinió, que les capitals de comarca amb més de 20.000 habitants, i per tant amb competències en matèria de serveis socials, o aquells municipis que sense tenir la condició de capital de comarca, però estiguin considerats de demanda acreditada, superin aquesta població, i amb una ubicació propera a un àmbit metropolità, haurien d'haver constituït aquest instrument útil per actuar de forma transversal, entre diferents àrees d'actuació de l'Ajuntament, i de vàlida coordinació entre l'ens local i l'ens autonòmic, en les situacions d'exclusió residencial.

La Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials, com a instrument de l'Ens local, i a qui és remet la Llei 24/2015 per a l'execució de les actuacions obligades d'allotjament de les llars en risc d'exclusió residencial, pot determinar la manera en què s'efectua aquest reallotjament. Evidentment, si el municipi no s'ha volgut atribuir aquesta responsabilitat, i no ha assumit aquesta competència que pot executar a través de la creació d'una Mesa, com podria d'haver fet si realment s'entengués la importància de la remissió a aquests òrgans que fa l'article 5.6 de la Llei 24/2015, aleshores l'autonomia municipal evidentment perd fortalesa, perquè resulta que l'adopció de l'acord passa a mans d'una Mesa, la catalana, que té establerts els seus propis mecanismes de



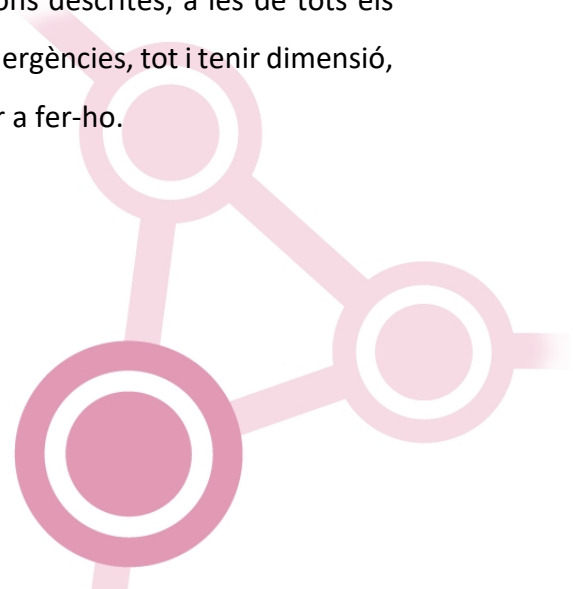
funcionament, per evitar, entre altres qüestions, caure en situacions de greuge comparatiu segons la situació a resoldre.

I tot i així, no és perd completament aquesta autonomia municipal, ja es reiterada l'afirmació en aquest dictamen, que el propi Decret 75/2014, determina, i no ens cansarem de repetir-ho, que: " es coordinarà amb altres meses d'àmbit local existents, amb els serveis socials municipals, i amb entitats socials que treballin en aquesta matèria al municipi, per trobar solucions conjuntes davant de situacions d'emergències econòmiques i socials".

Per tant, en base a l'article 8.1, de la Llei 18/2007, cal afirmar que la legislació i actuació de l'administració autonòmica respecte aquesta autonomia municipal. En tot cas, caldrà ser especialment curosos, en aquells casos que determina l'article 8.3 i 8.4 de la mateixa llei, quan manifesta que:

3. Els ens locals que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.
4. Els ens locals la dimensió dels quals els dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció poden encarregar a un altre ens local o al departament competent en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències, d'acord amb el que estableix l'article 15 de la Llei de l'Estat 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Però es evident que no s'ha d'equiparar aquestes situacions descrites, a les de tots els municipis que no s'han dotat d'una Mesa de valoració d'emergències, tot i tenir dimensió, competències en matèria d'assistència social i recursos per a fer-ho.





IV. CONCLUSIONS

Primera. L'article 5.6 de la Llei 24/2015, desplega la seva eficàcia sobre el conjunt de situacions en la que és produeix una pèrdua de l'habitatge habitual a Catalunya, ja sigui com a resultat d'un procediment hipotecari o d'un desnonament per impagament de lloguer, constituint-se com un autèntic dret subjectiu al real·lotjament per a les persones/famílies afectades sempre que aquestes estiguin en situació de risc d'exclusió residencial, d'acord amb els requisits que s'estableixen, sense que la Llei prevegi cap mecanisme alternatiu al real·lotjament, i sense que es produeixi una la pretesa delació dels desnonaments que permeti a l'Administració trobar, amb el temps necessari, l'esmentat real·lotjament.

Segona. La Generalitat de Catalunya va respectar els mandats de la Llei, en el sentit que va acordar, tant amb els promotors de la Llei, com amb els del món local a través dels representants de les entitats municipalistes, els mecanismes genèrics que s'utilitzarien per a donar compliment al mandat del real·lotjament. Aquest protocol que conté els instruments i la prelación en la seva utilització, van ser comunicats a tots els municipis de Catalunya en el termini dels tres mesos que estableix la Disposició transitòria Tercera de la Llei, i no consta que fossin qüestionats i/o impugnats per cap ens local.

Tercera. La remissió que fa l'article 5.6 a les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials d'aquells casos que no hagin trobat solució per altres vies, cal interpretar-lo en el sentit que la Generalitat acordarà amb aquestes Meses, com a òrgans col·legiats de les Administracions Locals (article 73. D. 75/2014), quin dels mecanismes d'entre els acordats amb els promotors de la Llei i les associacions municipalistes, i



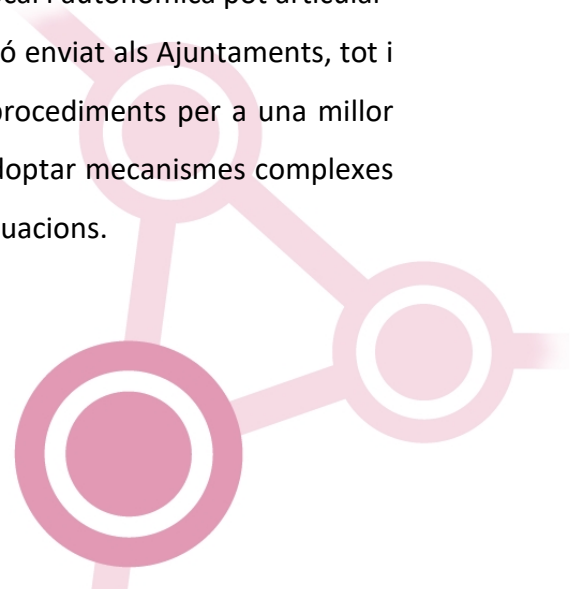
proposats en el protocol comunicat a tots els Ajuntaments, s'ha d'aplicar al cas concret d'exclusió residencial a resoldre.

En el mateix sentit s'ha d'interpretar en el cas que de forma supletòria, sigui la Mesa d'Emergències de la Generalitat de Catalunya la que actuï per a resoldre el cas d'exclusió residencial.

De forma alternativa, i per situacions singulars que no puguin solventar-se amb els mecanismes ordinaris, podran proposar-se altres tipus de mesures, sempre que evidentment estiguin emparades pel marc legal, tal com prèviament a la Llei ja estableix el Decret 75/2014 (paràgraf 2n. Article 74) quan diu que la Mesa de la Generalitat "per emetre les seves propostes, es coordinarà amb altres meses d'àmbit local existents, amb els serveis socials municipals, i amb entitats socials que treballin en aquesta matèria al municipi per trobar solucions conjuntes" per a resoldre els casos que compleixin tots els requeriments.

S'ha de tenir en compte també, i de forma especial, que si la mesura es proposada per una Mesa Local de valoració d'emergències, aquesta serà escoltada per la Generalitat en el marc de cooperació conjunta amb les Meses del territori que preveu també el Decret 75/2014.

En tot cas, ja ha quedat acreditat al llarg d'aquest dictamen que l'acord de la mesura a aplicar, i l'ordre en com fer-ho entre les Administracions local i autonòmica pot articular-se de forma diferent a l'establerta en el protocol d'actuació enviat als Ajuntaments, tot i que la recomanació que es fa seria la d'homogeneïtzar procediments per a una millor eficiència, sense al nostre entendre que sigui necessari adoptar mecanismes complexos de convenis interadministratius per a resoldre aquestes situacions.



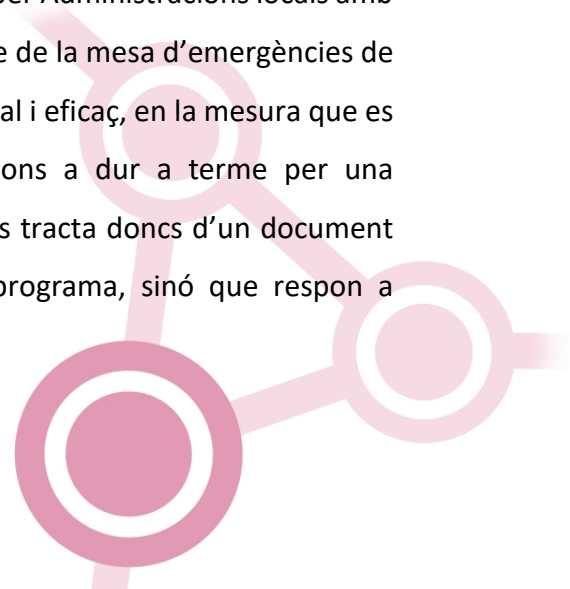


Quarta. En cap cas s'ha de considerar com una decisió unilateral, ni una imposició, el fet que s'hagi determinat en el programa 60/40 que els municipis hagin de dur a terme una aportació variable d'entre el 22% i el 30% (tan sols seria del 40% en el cas de situació de morositat) del cost de l'arrendament de l'habitatge provinent del mercat privat, en els real·lotjaments que es duguin a terme per la via de la Xarxa d'habitatges d'inserció per a complir amb una resolució de real·lotjament obligatori.

Tal i com s'ha exposat, els representants de les associacions municipalistes majoritàries havien sol·licitat una coresponsabilitat de la Generalitat d'almenys el 50% per poder fer efectiva aquesta mesura, percentatge de coresponsabilitat que posteriorment en va recollir la disposició addicional primera de la Llei 4/2016, per mesures alternatives similars en fer efectiu el dret de l'habitatge, i per tant el 60% d'aportació és superior al percentatge sol·licitat.

S'ha de considerar també, que l'homogeneïtat del 60% de l'aportació de la Generalitat al real·lotjament, independentment de la suficiència financera del municipi, aquesta és veu de forma general compensada pel valor del preu de lloguer en els municipis on aquesta capacitat econòmica és més reduïda.

Cinquena. Queda fora de qualsevol dubte que la "Guia per a l'adhesió a l'acord de la xarxa d'habitatges d'inserció social dels habitatges llogats per Administracions locals amb la finalitat de real·lotjar a persones amb valoració favorable de la mesa d'emergències de l'agència de l'habitatge de Catalunya", és un document legal i eficaç, en la mesura que es tracta d'un document informatiu-orientatiu de les accions a dur a terme per una Administració Local per adherir-se a la XHIS. En cap cas es tracta doncs d'un document que implementi, desplegui, o doni validesa a un nou programa, sinó que respon a

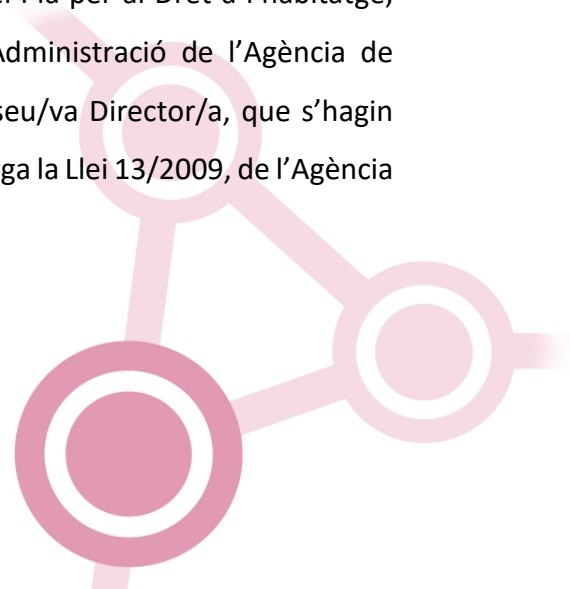




l'articulació de l'acord adoptat per Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el mes de desembre de 2015, de "proposta d'ampliació de l'acord entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Xarxa d'Entitats amb habitatges d'inserció" amb la finalitat de facilitar l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei 24/2015, i per tant explicita les actuacions a desenvolupar en base, no tan sols a l'acord d'ampliació exposat, sinó també als preexistents programes i instruments aprovats i que consten en el Pla del dret a l'habitatge, Decret 75/2014, com són la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, i les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials. Així doncs aquesta guia, i els protocols enviats en el seu moment als municipis, cal considerar-los com a útils per evitar que determinats ajuntaments desconeguin quin és el procediment a seguir, i són bàsics per orientar-los després del període de suspensió de determinats instruments per part del Tribunal Constitucional.

Sisena. La guia (en les seves dues versions) objecte a discussió, com a document informatiu resulta eficaç i és legal perquè inclou exclusivament els procediments d'actuació dels diferents programes i acords vigents, i aquelles altres consideracions i informacions per facilitar a l'Administració Local la seva adhesió a la Xarxa XHIS.

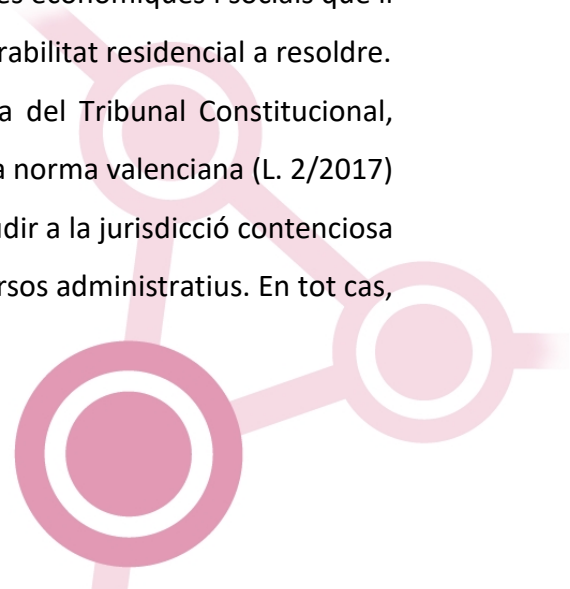
A més, el seu contingut està adaptat a la normativa que li resulta connexa. En particular, la guia resulta coherent amb el contingut de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i el Decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'habitatge, així com els altres acords i resolucions, del Consell d'Administració de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, del seu/va President/a i/o del seu/va Director/a, que s'hagin adoptat d'acord amb l'assignació competencial que els atorga la Llei 13/2009, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.





Setena. Al voltant del reallotjament de la totalitat dels casos que rebin la resolució positiva de les Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials, emparant-se en l'article 5.6 de la Llei 24/2015, al contrari del que determina el Dictamen sotmès a resposta, les actuacions de la Generalitat estaran limitades a les disponibilitats pressupostàries existents, tal i com exposa el text legal en la seva Disposició transitòria Primera. El legislatiu va voler preveure la situació de dificultat pressupostària i no tan sols va determinar aquesta limitació al benefici de l'actuació, sinó que a més va determinar-ne la seva prioritat en funció de la composició de la llar, ordenant que haurà de preveure's en primer lloc el reallotjament de les famílies - unitats de convivència de tres o més membres, en segon lloc les integrades per dos membres, i en darrer lloc, les conformades per un sol membre.

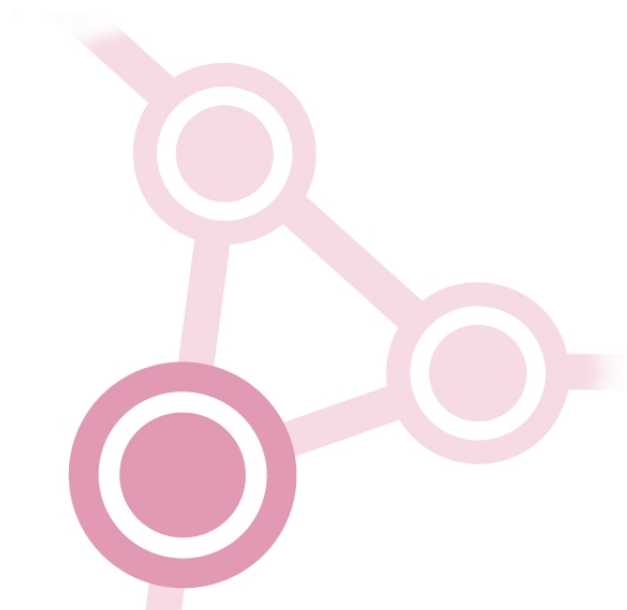
Vuitena. Entenem que difícilment pot acreditar-se una situació d'inactivitat per part de la Generalitat davant d'un cas concret de sol·licitud de reallotjament que no hagi estat atès. No obstant, en el cas que existís una reclamació a la Mesa d'Emergències de la Generalitat entenem que les responsabilitats en cap circumstància podrien ser exclusives de l'Administració catalana. En tot cas podria considerar-se si existeixen responsabilitats concurrents entre l'Administració Local i l'Administració autonòmica. Aquesta afirmació es desprèn, com ja s'ha exposat en aquest dictamen, per la literalitat del mandat de l'article 5.6 de la Llei, i pel fet que el municipi haurà tingut més de quatre anys per constituir un òrgan com la Mesa de valoració d'emergències econòmiques i socials que li permetés atendre des de la proximitat la situació de vulnerabilitat residencial a resoldre. Per altra banda, difícilment, després de la jurisprudència del Tribunal Constitucional, reproduïda en aquest dictamen, sobre l'acció pública, en la norma valenciana (L. 2/2017) i basca (L. 3/2015), cap ciutadà que al·legui interès pot acudir a la jurisdicció contenciosa administrativa, si abans no ha presentat els oportuns recursos administratius. En tot cas,





sí que qualsevol ciutadà, encara que no pugui al·legar un interès directe, pot presentar el recurs oportú davant l'Administració per a que es compleixi el que legalment s'hi exposa.

Novena. Per tant, d'acord amb la remissió de l'article 5.6 de l'obligació de reallotjament de la Llei 24/2015 a les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials, i la regulació d'aquestes al Decret 75/2014, l'existència d'un acord del Consell d'Administració de l'Agència pel qual es permet la incorporació d'habitatges del mercat privat a la Xarxa d'habitatges d'inserció social, també regulada al Decret 75/2014, se'n desprèn i conclou la legalitat del programa 60/40, sense que la guia qüestionada, com ja s'ha afirmat sigui cap document rellevant des del punt de vista de la regulació del programa, i que no té altra missió que la de guiar als ajuntaments en el procedir per acollir-se a aquest programa.





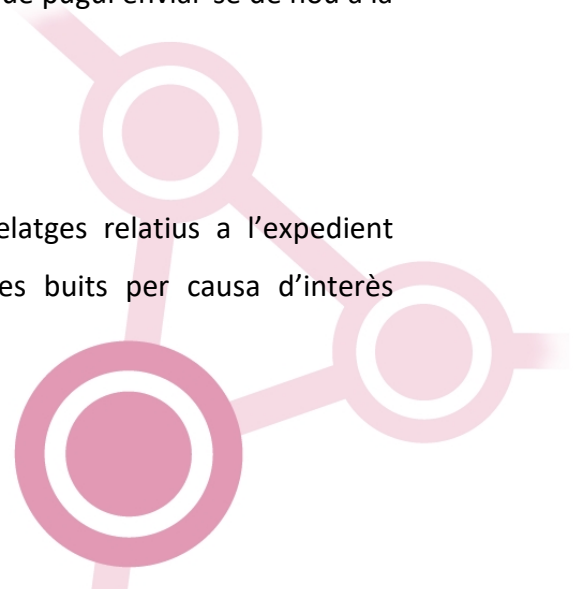
V. RECOMANACIONS

Primera. Vista la prolífica regulació en matèria d'habitatge, que afecta a programes que estan inclosos al Decret 75/2014, i que s'han aprovat amb posterioritat a l'esmentat Decret, considerem necessària una actualització (o derogació per nova redacció) del mateix. Pel que fa referència als elements relacionats amb el present dictamen, caldrà aprofundir en la regulació de la Xarxa d'habitatges d'inserció social, i les Meses de valoració d'emergències econòmiques i socials, per incloure tots aquells elements habituals en els reglaments de desenvolupament legislatiu, i també els de caràcter executiu.

Segona. Caldria actualitzar els protocols i guies que estan en la plana web de l'agència de l'Habitatge de Catalunya, algunes presentacions no s'han posat al dia des de la seva elaboració a l'any 2015. Així mateix, caldria fer constar a totes les guies informatives que s'elaborin, els preceptes legals en els que es basa la seva elaboració.

Tercera. Davant l'inici d'una nova legislatura municipal, i després de les recents sentència del Tribunal Constitucional sobre les Lleis 24/2015, i 4/2016, podria resultar oportú, revisar amb les entitats municipalistes el protocol adoptat en el seu moment, que es referia exclusivament a la Llei 24/2015, i un cop acordat, que pugui enviar-se de nou a la totalitat dels municipis per al seu coneixement.

Quarta. De la mateixa manera que ja existeixen modelatges relatius a l'expedient municipal referent a l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès





social¹⁹, a l'expedient municipal d'expropiació temporal de l'usdefruit d'habitatges buits, en el marc d'una execució forçosa subsidiària d'execució de les obres de rehabilitació necessàries²⁰, i a l'expedient municipal sancionador per determinades infraccions en matèria de qualitat del parc immobiliari²¹, es recomana, si es creu oportú, elaborar un modelatge sobre la fórmula del programa 60/40, que pot ser més àmplia en el que seria un fluxgrama amb diferents modelatges de l'aplicació de l'article 5.6 de la Llei.

Aquest és el nostre dictamen que sotmetem a qualsevol altre millor fonamentat en dret i que lliurem a Tarragona, el 25 d'octubre de 2019.

Dr. Josep Ramon Fuentes i Gasó
Professor titular de dret administratiu
Director
Càtedra d'Estudis Jurídics Locals Màrius Viadel i Martín
Departament de Dret Públic
Facultat de Ciències Jurídiques
Universitat Rovira i Virgili

¹⁹ Pot consultar-se a: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/c2c0fbb4-1f12-4b90-806d-29b4dab3aa97/Presentaci%C3%B3_model_exp_expropiacio_1.pdf?MOD=AJPERES

²⁰ Pot consultar-se a: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/0c8d75ff-6aef-41dd-9a93-e50ef50efcde/Presentacio_model_exp_expropiacio_usdefruit_1.pdf?MOD=AJPERES

²¹ Pot consultar-se a: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/wcm/connect/29724043-48b7-4ec9-b1eb-3ac8f0c77414/Presentacio_model_exp_sancionador_1.pdf?MOD=AJPERES

