



La Generalitat aposta per les tinences intermitges i la dació en pagament com a polítiques socials en matèria d'habitatge

- El Departament de TES impulsa la redacció d'un nou Pla pel dret a l'habitatge per substituir l'actual, la vigència del qual finalitza el 31 de desembre d'enguany.
- Es constitueix el Consell Assessor de l'Habitatge, l'òrgan consultiu en aquesta matèria, previst a la Llei del dret a l'habitatge.
- Tarragona acollirà, el juny de 2013, el 25è Congrés Internacional de la European Network for Housing Research (ENHR).

El conseller de Territori i Sostenibilitat, Lluís Recoder, ha inaugurat aquest matí, al campus de la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, una trobada amb directors generals d'habitatge de diverses comunitats autònomes durant la qual s'han presentat, davant representants de tot l'Estat, les polítiques d'habitatge que s'estan liderant des de Catalunya. Aquestes passen per impulsar fórmules de tinença intermitja en l'accés a l'habitatge i per la Llei de segona oportunitat, que inclou la possibilitat de dació en pagament i que intenta solventar les situacions d'insolvència de les famílies sobreendeutades.

La trobada d'avui amb directors generals d'habitatge de diverses comunitats autònomes ha servit també per presentar el 25è Congrés Internacional de la European Network for Housing Research (ENHR), que tindrà lloc a Tarragona el mes de juny de 2013. La ENHR és l'entitat que engloba més investigadors i pràctics relacionats amb l'habitatge a Europa. L'objectiu d'aquest Congrés és estudiar les vies de superació de la crisi i l'aprofitament del que està construït, analitzant els lloguers, la rehabilitació, les tinences intermèdies i l'habitatge social des d'una perspectiva internacional. Està prevista l'assistència i la participació d'uns 400 congressistes que presentaran més de 200 treballs relacionats amb aquestes qüestions.

Precisament, ahir es va reunir també el Pacte Nacional per a l'Habitatge, la taula que agrupa el Govern català i una quarantena d'entitats i organismes relacionats amb el sector, on es van poder debatre les fórmules que proposa el Departament de TES per pal·liar els efectes de la crisi i per continuar garantint l'accés de les famílies a un habitatge.

Habitatge: polítiques socials



Així, el professor de Dret Mercantil de la Universitat de Girona, Martí Batllori, va ser l'encarregat d'explicar durant la reunió del Pacte la proposta de modificació de la legislació estatal per a la regulació de l'anomenada *segona oportunitat*. Aquesta modificació, impulsada pel Parlament amb la participació del Govern català, vol assimilar la nostra legislació a la de la majoria de països europeus, que tenen una regulació adequada per evitar el sobreendeutament de les famílies que les pugui abocar a l'exclusió social. D'aquesta manera, una de les possibilitats que incorpora la proposició de llei és el lliurament del pis al banc per cancel·lar els deutes hipotecaris familiars.

Aquesta és una de les apostes del Pacte en matèria de polítiques socials per tal de pal·liar els efectes que té la crisi econòmica en les possibilitats de les famílies de fer front al pagament del seu habitatge, que es complementa amb altres iniciatives per facilitar l'accés a una vivenda.

En aquest sentit, el catedràtic de Dret Civil de la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, Sergio Nasarre, va presentar la proposta de modificació del Codi Civil de Catalunya en matèria de tinences intermitges. Aquesta proposta pretén obrir el mercat a altres vies de tinença d'un habitatge, diferents de la compra-venda o el lloguer, com ara la propietat compartida i la propietat temporal.

La **propietat compartida** implica l'adquisició fraccionada. Ofereix la possibilitat d'anar comprant percentatges d'un habitatge en funció de la disponibilitat econòmica. Aquest model és una realitat des de fa més de trenta anys a Anglaterra, on més de 170.000 famílies s'hi acullen i més de 150.000 estan en llista d'espera per accedir a un habitatge amb aquesta fórmula.

En l'adquisició per tinença intermitja la propietat s'assoleix amb crèdits hipotecaris, sol·licitant un import molt inferior al que coneixem avui. El percentatge de propietat pot anar-se incrementant amb els anys fins assolir la total propietat de l'habitatge. Mentre aquesta propietat completa no s'obté, es paga una renda complementària per la part de l'habitatge de la qual no se'n té la propietat registral.

És un sistema avantatjós tant per a usuaris, atès que els permet un menor endeutament, com per a bancs i promotors, i pot ser una fórmula adient per ajudar a alliberar l'actual estoc d'habitatges.

En canvi, la **propietat temporal** consisteix en la compra d'un habitatge per un temps determinat, per exemple, durant els anys que dura la vida laboral d'una persona, donant-li la possibilitat de poder canviar en el moment de la jubilació. Aquest sistema permet un accés a la propietat amb un endeutament menor, perquè el preu de sortida del pis també és inferior. També es un model antiespeculatiu atès que, pel seu caràcter temporal, des del mateix moment de

l'adquisició el pis no té una revaluació, ans el contrari. La família pot exercir totes les facultats d'un propietari, com ara transmetre o llogar el pis, durant tot el temps que en duri la propietat.

El Consell Assessor i el nou Pla

D'altra banda, ahir també es va constituir el **Consell Assessor de l'Habitatge**, l'òrgan consultiu en aquesta matèria, previst per la Llei del dret a l'Habitatge, que disposa que la qualitat, la sostenibilitat i la innovació formen part del conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per complir eficientment la seva funció social.

El Consell està format per la Generalitat i per més de trenta col·legis, associacions professionals i empresarials relacionades amb la construcció d'habitatges, i representants del món local. Tots ells podran efectuar una sol·licitud d'informe en aquest Consell en relació amb qüestions relatives a la qualitat, sostenibilitat, salubritat i innovació en matèria d'habitatge.

En la sessió constitutiva es va proposar formar dos grups de treball. Un que tractarà sobre la recuperació econòmica del sector de l'habitatge per impulsar alhora l'ocupació, i un altre per facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania per evitar l'exclusió social residencial.

Principals directrius del nou Pla pel dret a l'Habitatge

Aquestes línies de treball del recent constituït Consell Assessor formaran part també de les directrius per redactar el nou Pla pel dret a l'Habitatge que haurà de substituir l'actual, vigent fins el 31 de desembre d'enguany.

Així, per recuperar el sector de la construcció en l'actual context econòmic, el Pla vol ser un marc ampli que permeti flexibilitzar tipologies, règims de tinença dels habitatges protegits, el seu règim jurídic i la seva regulació. Pel que fa a polítiques socials, es plantegeran dos objectius: mantenir les principals línies d'ajuts existents incorporant mecanismes que afavoreixin el control del destí d'aquests fons i introduir nous criteris de prioritització que permetin focalitzar els ajuts en les situacions de major risc d'exclusió social, com els desnonaments i les emergències socials.

21 de setembre de 2012