

## Més mesures contra els pisos buits dels bancs

*Segons l'Ajuntament de Terrassa, durant el 2014 es van tancar 200 expedients sancionadors, amb 48 sancions a les entitats bancàries a raó de 5.000 euros cadascuna, menys 4 sancions de 6.000 euros; i 1.000 expedients més que es troben en tramitació.*

**Terrassa va ser** el primer municipi en aprovar i aplicar una sanció als bancs que tenien pisos buits a la ciutat, que segons la PAH de Terrassa es podien xifrar el maig de 2014 en aproximadament uns 3.000. L'objectiu principal era i és que aquests pisos buits passin a ser ocupats sota règim d'un lloguer assequible per a la majoria de famílies sobreendeutades.

**Segons l'Ajuntament**, durant el 2014 es van tancar 200 expedients sancionadors, amb 48 sancions a les entitats bancàries a raó de 5.000 euros cadascuna, menys 4 sancions de 6.000 euros; i 1.000 expedients més que es troben en tramitació. Doncs bé, el passat 24 de març la Generalitat aprovava el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, una norma que té per objectiu el que el seu nom indica: mobilitzar el parc desocupat d'habitatges per manca de compliment de les condicions d'habitabilitat i afavorir-ne l'ocupació amb l'última finalitat d'incentivar el lloguer, i en especial, el lloguer social o assequible. L'objectiu i la manera d'aconseguir-lo cal que siguin aplaudits.

**I és que el Decret** centra l'objecte de les seves mesures només en els habitatges que es trobin en municipis amb una demanda residencial forta i acreditada, els quals la banca s'ha adjudicat en virtut d'un procés d'execució hipotecària (o dació en pagament, en el seu cas), ja sigui contra una família, ja sigui contra un promotor.

**I conscient que les** entitats bancàries s'estan venent molts dels immobles que s'ha adjudicat a fons d'inversió que el que persegueixen són beneficis a curt termini, i les conseqüències que pot comportar per al mercat; així com que molts dels habitatges adjudicats necessiten obres d'adaptació per complir amb les condicions d'habitabilitat exigides legalment, estableix diverses mesures en què situa d'una manera força encertada a l'Administració com a garant de la funció social de la propietat.

**En primer lloc**, atorgant a la pròpia Administració el dret de tanteig i retracte en les vendes d'habitatges que la banca s'ha adjudicat en un procés d'execució hipotecària i que es trobin en aquestes zones de forta demanda. Què vol dir això? Que en cas que el banc es vulgui vendre un conjunt d'habitatges a un fons d'inversió i per un preu més baix que el de mercat, l'Administració pugui quedar-se'l abans amb les mateixes condicions, podent-lo destinar aquesta última a habitatge social i evitant l'especulació pròpia d'aquestes entitats inversores.

**En segon lloc**, i en relació a la realització per part de la banca de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat que estableix el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, crea una nova infracció greu que pot arribar a suposar una sanció d'entre 3.000 i 90.000 euros; així com l'expropiació temporal de l'usdefruit per un termini mínim de 4 anys i màxim de 10, per tal que l'Administració realitzi aquestes obres i destini l'habitatge a ús social.

**I per últim, i a** l'efecte de poder controlar i aplicar aquestes mesures, es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant on els bancs hi hauran d'inscriure els habitatges que hagin adquirit en virtut d'una execució hipotecària o dació en pagament, obligació

que temporalment i mentre no s'aprovi el seu reglament regulador es fixa un termini de 15 dies des de l'adquisició; pels ja adjudicats es dóna un termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del decret.

**Poc es pot criticar** d'aquesta norma, a banda d'alguna qüestió tècnica. Però val a dir que, al meu entendre, aquesta mesura pot deixar les sancions als bancs per pisos buits sense aplicació possible, perdent els Ajuntaments ingressos llaminers; i em planteja també si el Projecte de Llei catalana de l'impost sobre els habitatges buits que es troba en tràmit, no neix caducat.