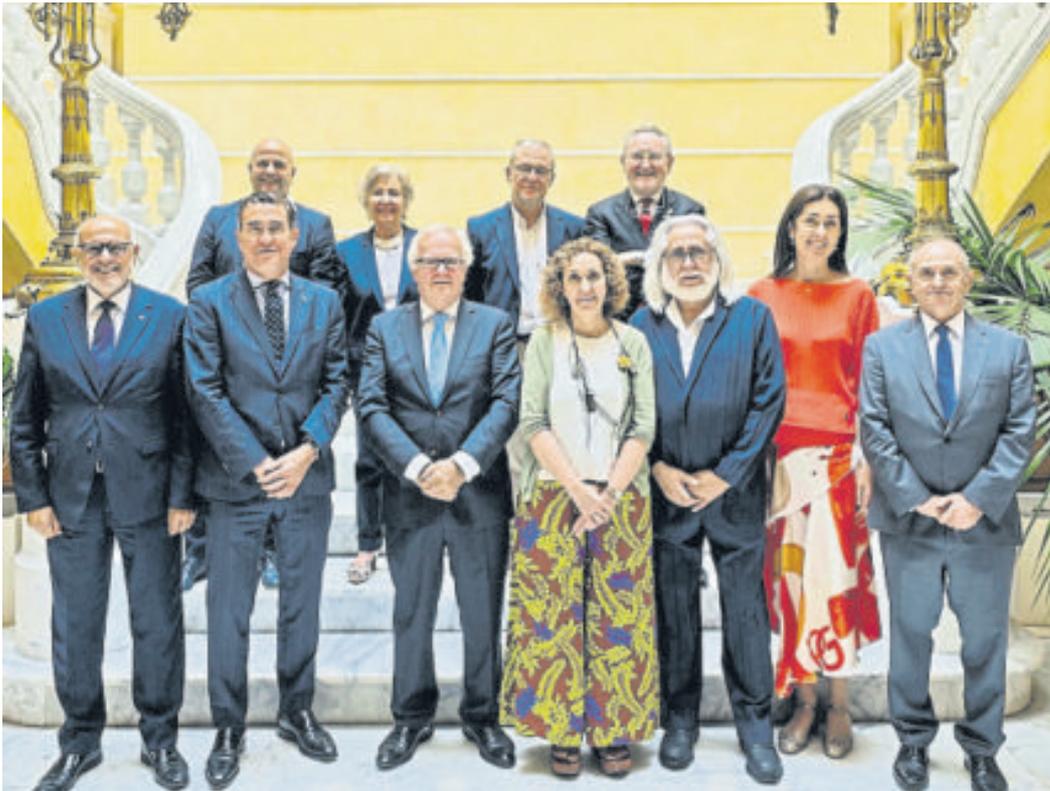




3 Julio, 2024

Els juristes catalans arremeten contra la llei d'Habitatge

Els notaris, advocats i procuradors critiquen la desatenció a les famílies vulnerables



Els presidents dels col·legis professionals amb la consellera Ester Capella

ROSA SALVADOR
 Barcelona

Els presidents dels tres grans col·legis jurídics de Catalunya, notaris, advocats i procuradors, van carregar dilluns unànimement contra la llei d'Habitatge, per considerar que desatén les famílies vulnerables i perjudica els propietaris, i van reclamar consens per aplicar polítiques que "garanteixin el dret d'accés a l'habitatge i el de propietat", va assenyalar José Alberto Marín, degà del Col·legi Notarial de Catalunya.

En la jornada "El dret a l'habitatge: un dret real?", inaugurada per la consellera de Territori, Ester Capella, els degans del Col·legi de l'Advocacia i el de Procura-

dors de Barcelona, Jesús Sánchez García i Javier Segura Zariquiey, van coincidir amb els dels col·legis d'Administradors de Finques i Agents de la Propietat Immobiliària, Lorenzo Viñas i Gerard Duelo, i amb el gerent de la Cambra de la Propietat de Barcelona, Oscar Gorgues; el president de la patronal de promotors APCE, Xavier Vilajoana, i amb els mateixos notaris, que "la llei no està donant el resultat que es perseguia". Segons Marín, "la jornada posa de manifest la complexitat a Catalunya entre els diferents professionals relacionats amb l'àmbit de l'habitatge".

Jesús Sánchez va assegurar que amb les últimes lleis, des de la catalana del 2016 de protecció de les persones en risc d'exclusió residencial fins a la de l'habitatge

a Espanya, "ha deixat de ser un dret 'real'" (que, en termes jurídics, significa que atribueix al seu titular poder immediat i directe sobre una cosa) i "és només un dret formal", amb mesures com la possibilitat d'expropiar l'ús de l'habitatge, fet que dona "cobertura a l'ocupació il·legal". "La llei deixa els propietaris en situació d'indefensió. Però també les famílies en situació de vulnerabilitat. Les administracions haurien de buscar-los un allotjament, però no ho fan", cosa que, a parer seu, fa molt difícil els llançaments (l'execució de la sentència de desnonament). Sánchez va recordar que el col·legi barceloní va ser l'impulsor d'una proposta per reformar la llei d'Enjudiciament Criminal, "per desnonar els que ocupin il·legalment un

habitatge en 48 hores, com passa arreu d'Europa". Aquesta proposta, amb el suport de tot el sector, va ser presentada pel PP i no va prosperar.

Javier Segura Zariquiey va assenyalar que els procuradors pateixen directament la violència d'aquestes situacions, amb atacs amb ganivets o amb gas pebre quan acompanyen la comissió judicial a fer els llançaments. Segura va assegurar que la llei d'Habitatge ha creat un "laberint jurídic" per als propietaris si pateixen una ocupació il·legal o l'impagament del lloguer. "Molts han deixat de presentar demandes si pateixen una ocupació", va reconèixer. Així doncs, va explicar, abans de l'aprovació de la llei d'Habitatge a Barcelona hi havia

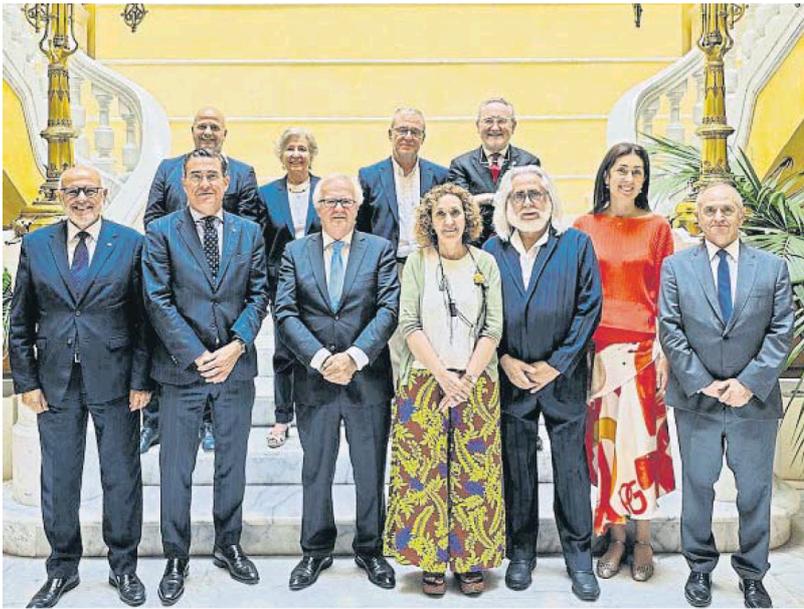
Els degans de cinc col·legis professionals creuen que els propietaris pateixen indefensió

40 llançaments al dia, i ara 15, tot i que el 99% s'executen. Segura va lamentar que les administracions no ofereixen una alternativa residencial a les persones afectades: "Només han intentat passar el problema al propietari". Va demanar que els legisladors "consultin els professionals experts en habitatge, perquè fan lleis i quan veuen que no funcionen, busquen pegats", com, a parer seu, ara passa amb la regulació del lloguer de temporada que es prepara.

"Governar no significa aprovar lleis. Les administracions han d'escoltar el sector. Governar a còpia de prova i errada en un mercat com el de l'habitatge, que requereix planificar a mitjà i llarg termini, és demencial", va assenyalar Xavier Vilajoana.●

Los juristas catalanes arremeten contra la ley de Vivienda

Notarios, abogados y procuradores critican la desatención a las familias vulnerables



Los presidentes de los colegios profesionales, con la consellera Ester Capella

ROSA SALVADOR
Barcelona

Los presidentes de los tres grandes colegios jurídicos de Catalunya, notarios, abogados y procuradores, cargaron el lunes unánimemente contra la ley de Vivienda, por considerar que desatiende a las familias vulnerables y perjudica a los propietarios, y reclamaron consenso para aplicar políticas que “garanticen el derecho de acceso a la vivienda y el de propiedad”, señaló José Alberto Marín, decano del Colegio Notarial de Catalunya.

En una jornada sobre “El derecho a la vivienda: ¿un derecho real?”, inaugurada por la consellera de Territori, Ester Capella, los decanos del colegio de la Aboga-

cía y el de Procuradores de Barcelona, Jesús Sánchez García, y Javier Segura Zariquiey, coincidieron con los de los colegios de administradores de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria, Lorenzo Viñas y Gerard Duelo, y con el gerente de la Cambra de la Propietat de Barcelona, Oscar Gorgues, el presidente de la patronal de promotores APCE, Xavier Vilajoana, y con los propios notarios en que “la ley no está dando el resultado que se perseguía”. Según Marín, “la jornada pone de manifiesto la complicidad en Catalunya entre los distintos profesionales relacionados con el ámbito de la vivienda”.

Jesús Sánchez aseguró que con las últimas leyes, desde la catalana de 2016 de protección de las personas en riesgo de exclu-

sión residencial, la vivienda en España “ha dejado de ser un derecho ‘real’” (que en términos jurídicos significa que atribuye a su titular poder inmediato y directo sobre una cosa) y “es solo un derecho formal”, con medidas como la posibilidad de expropiar el uso de la vivienda, y dando “cobertura a la ocupación ilegal”. “La ley deja a los propietarios en situación de indefensión. Pero también a las familias en situación de vulnerabilidad. Las administraciones habrían de buscarles un alojamiento pero no lo hacen”, lo que a su juicio hace muy difícil los lanzamientos (la ejecución de la sentencia de desahucio). Sánchez recordó que el colegio barcelonés fue el impulsor de una propuesta para reformar la ley de Enjuiciamiento Criminal,

“para desahuciar a quienes ocupen ilegalmente una vivienda en 48 horas, como sucede en toda Europa”. Esta propuesta, con el apoyo de todo el sector, fue presentada por el PP y no prosperó.

Javier Segura Zariquiey señaló que los procuradores sufren directamente la violencia de estas situaciones, con ataques con cuchillos o con gas pimienta cuando acompañan a la comisión judicial a realizar los lanzamientos. Segura aseguró que la ley de Vivienda ha creado un “laberinto jurídico” para los propietarios si sufren una ocupación ilegal o el impago del alquiler. “Muchos han dejado de presentar demandas si sufren una ocupación”, reconoció. Así, explicó, antes de la aprobación de la ley de Vivienda

Los decanos de cinco colegios profesionales creen que los propietarios sufren indefensión

en Barcelona había 40 lanzamientos al día, y ahora 15, aunque el 99% se ejecuta. Segura lamentó que las administraciones no ofrecen una alternativa residencial a las personas afectadas: “Solo han intentado pasarle el problema al propietario”. Pidió que los legisladores “consulten a los profesionales expertos en vivienda, porque hacen leyes y cuando ven que no funcionan, buscan parches”, como a su juicio sucede con la regulación del alquiler de temporada que se prepara.

“Gobernar no significa aprobar leyes. Las administraciones han de escuchar al sector. Gobernar a base de prueba-error en un mercado como el de la vivienda, que requiere planificar a medio y largo plazo, es demencial”, señaló Xavier Vilajoana.●

Los juristas catalanes arremeten contra la ley de vivienda

INMOBILIARIO

Notarios, abogados y procuradores critican que desatiende a las familias vulnerables y genera indefensión entre los propietarios



Los presidentes de los colegios profesionales de Barcelona, con la consellera Ester Capella

LV

ROSA SALVADOR

BARCELONA

03/07/2024 06:00 Actualizado a 03/07/2024 08:33

36

Los presidentes de los tres grandes colegios jurídicos de Catalunya, notarios, abogados y procuradores, cargaron el lunes unánimemente contra la ley de vivienda, por considerar que desatiende a las familias vulnerables y perjudica a los propietarios, y reclamaron consenso político para aplicar políticas que “garanticen el derecho de acceso a la vivienda y el de propiedad”, según señaló José Alberto Marín, decano del Colegio Notarial de Catalunya.

En una jornada sobre “El derecho a la vivienda: ¿un derecho real?”, inaugurada por la consellera de Territori, Ester Capella, los decanos del colegio de la Abogacía y el de Procuradores de Barcelona, Jesús Sánchez García, y Javier Segura Zariquiey, coincidieron con los de los colegios de administradores de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria, Lorenzo Viñas y Gerard Duelo, y con el gerente de la Cambra de la Propietat de Barcelona, Oscar Gorgues, el presidente de la asociación de promotores APCE, Xavier Vilajoana, y con los propios notarios en que “la ley no está dando los resultados que se perseguían”. Según Marín “la jornada ha puesto de manifiesto la complicidad en Catalunya entre los distintos profesionales relacionados con el ámbito de la vivienda”.

Jesús Sánchez aseguró que con las últimas leyes, desde la catalana de 2016 de protección de las personas en riesgo de exclusión residencial, la vivienda en España “ha dejado de ser un derecho ‘real’” (que en términos jurídicos significa que atribuye a su titular poder inmediato y directo sobre una cosa) y “es solo un derecho formal”, con medidas como la posibilidad de expropiar el uso de la vivienda o [la obligatoriedad de ofrecer alquileres sociales](#) que “dan cobertura a la ocupación ilegal”. “La ley deja a los propietarios en situación de indefensión. Pero también a las familias en situación de vulnerabilidad. Las administraciones habrían de buscarles un alojamiento pero no lo hacen”, lo que a su juicio hace muy difícil los lanzamientos (la ejecución de la sentencia de desahucio).

Sánchez recordó que el colegio barcelonés fue el impulsor de una propuesta para reformar la Ley de Enjuiciamiento Criminal, “para desahuciar a quienes ocupen ilegalmente una vivienda en 48 horas, [como sucede en toda Europa](#)”. Esta propuesta, consensuada con todo el sector y presentada por el PP con una enmienda, no prosperó.

Javier Segura Zariquiey señaló que los procuradores sufren directamente la violencia de estas situaciones, con ataques con cuchillos o con gas pimienta cuando acompañan a la comisión judicial a realizar los lanzamientos. Segura aseguró que la ley de vivienda ha creado un “laberinto jurídico” para los propietarios si sufren una ocupación ilegal o

el impago del alquiler, de forma que lleva años conseguir una sentencia, que abra la vía a recuperar la posesión de la vivienda. “Muchos propietarios han dejado de presentar demandas si sufren una ocupación”, reconoció.

Así, explicó, antes de la aprobación de la ley de Vivienda en Barcelona había 40 lanzamientos al día, y ahora solo 15, aunque han conseguido que el 99% se ejecuten, gracias en buena parte a la mejor formación de las comisiones judiciales. Segura lamentó que las administraciones no ofrecen una alternativa residencial a las personas afectadas. “Solo han intentado pasarle el problema al propietario”, lamentó, y pidió que los legisladores “consulten a los profesionales expertos en materia de vivienda, porque hacen leyes, y cuando ven que no funcionan, buscan parches”, como a su juicio [está sucediendo con la regulación del alquiler de temporada que se prepara](#).

“Gobernar no significa aprobar leyes. Las administraciones han de escuchar al sector. Gobernar a base de prueba-error en un mercado como el de la vivienda, que requiere planificar a medio y largo plazo, es demencial”, lamentó Xavier Vilajoana, el presidente de la APCE.

La intervención de la consellera de Territori centró buena parte de las críticas de los asistentes a las jornadas, ya que explicó que uno de los ejes de la política de su departamento es “sacar la vivienda de la lógica del mercado” y que “deje de ser un activo financiero” y defendió la aplicación de medidas para que los dueños “no obtengan más de un beneficio razonable”.

“¿Quién fija qué es un beneficio razonable?” -se preguntó Òscar Gorgues que recordó que muchos propietarios están pagando aún la hipoteca de la vivienda que alquilan. Concha Carballo, directora del despacho Carballo Asesores, incidió en la fiscalidad que grava la vivienda, que en Catalunya es la más alta de España, incluso para la Vivienda de Protección Oficial. “Las administraciones se quedan en impuestos el 25% del precio de una

vivienda -lamentó Vilajoana- por lo que son los más se benefician de impulsar la construcción de vivienda”.

Lorenzo Viñas, por su parte, criticó que la consellera calificó en su intervención a los inmobiliarios de “aprovechados”. “Las administraciones no hablan con los profesionales, menos Catalunya que Madrid”, de manera que desdeñan las propuestas del sector como facilitar la transformación en viviendas de oficinas y locales comerciales o ampliar la densidad edificativa para poder aumentar la altura de algunos edificios.

Para Gerard Duelo poner el foco en la regulación “desenfoca, y distrae del problema real: que falta vivienda, que [llevamos 30 años en que no se construye](#) y que cada año con pocas obras aumenta el déficit que padecemos”.

En el mismo sentido, José Alberto Marín pidió que se establezca la “obligatoriedad de tener unos presupuestos públicos mínimos de vivienda, para poder tener vivienda protegida y también atender a las personas vulnerables cuando se producen los desahucios”. El presidente del Consejo Notarial pidió asimismo que se reforme la ley del Suelo, una reforma de la fiscalidad y que se facilite al propietario la recuperación de la posesión de la vivienda en caso de ocupación o de impago de la renta, y que las administraciones se hagan cargo de las personas vulnerables.

<https://www.lavanguardia.com/economia/20240703/9776927/juristas-catalanes-arremeten-ley-vivienda.html>

Jesús Sánchez, decano del ICAB: "En España, el legislador ha dado alas a las mafias de la okupación"



De izquierda a derecha: Lorenzo Viñas Periz, Decano del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida; Jesús Sánchez García, Decano del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona; José Alberto Marín Sánchez, Decano del Colegio Notarial de Cataluña; Javier Segura Zariquiey, Decano del Colegio de Procuradores de Barcelona; Gerard Duelo Ferrer, Presidente del Consejo General de COAPIs de España; y Rosa Salvador, periodista de La Vanguardia Colegio Notarial de Cataluña

Durante el foro sobre los problemas derivados de la vivienda en Cataluña, organizado por el Colegio Notarial, los ponentes han lamentado la falta de implicación de la Administración pública

2 julio, 2024 00:00

El **fenómeno de la okupación** en Cataluña ha adquirido dimensiones alarmantes, con mafias organizadas que explotan a familias vulnerables y propietarios atrapados en un entramado legal que parece interminable. En los últimos años, **la crisis económica**, **la falta de vivienda**

asequible y la **prácticamente inexistente inversión presupuestaria** han empujado a muchas personas a buscar soluciones desesperadas, mientras que grupos criminales aprovechan esta situación para lucrarse, facilitando la okupación ilegal de inmuebles.

Asimismo, la última **ley de vivienda**, promulgada con la intención de proteger a las familias en riesgo de exclusión social, ha generado una controversia considerable. Pues, aunque la normativa busca garantizar el derecho a una vivienda digna, los propietarios de inmuebles afectados denuncian que sus derechos están siendo ignorados.

Alas a la okupación

"En España y, por supuesto, Cataluña, el legislador ha dado alas a los okupas", lamentó **Jesús Sánchez García**, decano del **Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona** (ICAB) durante el foro sobre los problemas derivados de la vivienda en Cataluña, organizado este lunes por el [Colegio Notarial](#).

Según expuso Sánchez García, acompañado de otros expertos en derecho y vivienda, "**la ley actual elimina el derecho a la propiedad**" y promueve "la función social" de dicha propiedad. De este modo, para garantizar el buen uso de las viviendas se ha creado toda una serie de cláusulas que, en realidad, lo que están provocando es que las mafias de la okupación se beneficien de ella gracias a procesos judiciales muy lentos, en los que se deben presentar numerosos documentos para acreditar dicha propiedad.

"En cualquier otro país de Europa —añadió **Javier Segura Zariquiey**, decano del **Colegio de Procuradores de Barcelona**—, si los inquilinos no pueden demostrar un certificado de propiedad, la policía expulsa a los okupas en menos de 48 horas".

Un 1% del presupuesto se destina a vivienda social

Cabe remarcar que los ponentes no se oponen a la protección de las familias vulnerables. Más bien todo lo contrario, ya que todos los asistentes al foro del Colegio Notarial criticaron **la falta de implicación de las Administraciones públicas** en cuanto a inversión para la construcción de vivienda de protección social.

"Ya nadie puede discutir que las familias vulnerables no tienen recursos, pues con esta ley tienen cobertura garantizada. Sin embargo, quien tiene que garantizarles una vivienda social es la Administración", lamentó el decano del ICAB.

Una Administración que, a propósito, “**solo destina poco más del 1% de sus presupuestos a la construcción de vivienda social**, cuando la media en Europa es del 9%”, lamentaron tanto **Gerard Duelo Ferrer**, presidente del Consejo General de COAPIS de España y **Xavier Vilajoana Eduardo**, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Cataluña.

[\[La ministra Rodríguez justifica la caída de la oferta de vivienda en Cataluña por el tope a los alquileres\]](#)

Equilibrio entre el derecho a la propiedad y a la vivienda

Así, la legislación actual ofrece a las familias vulnerables una serie de protecciones y ayudas, lo cual es un avance necesario en un contexto de crisis habitacional. Sin embargo, muchos propietarios consideran que estas medidas han creado un desequilibrio, dejando sus intereses desprotegidos.

Precisamente por eso, **José Alberto Marín Sánchez**, decano del Colegio Notarial de Cataluña, propone entre las soluciones para acabar con el problema de la vivienda y la okupación "encontrar un **equilibrio** entre **el derecho al acceso a la vivienda** y **garantizar la propiedad privada**, pues para muchos es su única vía de ingresos".

En paralelo, la carga fiscal en Cataluña también desempeña un papel crucial en el acceso a la vivienda. La comunidad autónoma tiene algunos **de los impuestos más elevados** de España, lo que incluye el **impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP)** y el **impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)**. Estos gravámenes incrementan el costo total de adquisición y mantenimiento de una vivienda, poniendo una barrera adicional para quienes desean comprar una casa.



De izquierda a derecha: Lorenzo Viñas Periz, Decano del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida; Jesús Sánchez García, Decano del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona; José Alberto Marín Sánchez, Decano del Colegio Notarial de Cataluña; Javier Segura Zariquiey, Decano del Colegio de Procuradores de Barcelona; y Rosa Salvador, periodista de La Vanguardia Colegio Notarial de Cataluña

Y es que las mafias de la okupación han encontrado en esta coyuntura un terreno fértil para su expansión. Por ello, hay que buscar soluciones que contemplen tanto **la protección de las familias en riesgo** como **los derechos de los propietarios** a la espera de una mayor implicación de las Administraciones. De este modo, las distintas instituciones participantes en el foro proponen algunas medidas que creen que podrían funcionar como "**balón de oxígeno**" para destensar la falta de oferta, el precio desorbitado de los alquileres y dar salida a locales vacíos.

Flexibilizar las normas de habitabilidad

En este sentido, **Lorenzo Viñas Periz**, decano del **Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida** y **presidente del Consejo de Administradores de Fincas de Cataluña**, insistió en que la última ley de vivienda "no está dando los resultados adecuados": "Las familias no pueden pagar los alquileres, no hay oferta y el sector público no aporta", lamentó. Por eso, Viñas propone, en primer lugar, que se deberían **flexibilizar las normas de habitabilidad** y permitir que en locales comerciales vacíos se puedan adaptar nuevas cédulas de habitabilidad con alquileres reducidos. Asimismo, propone repetir la acción con oficinas **vacías** y **dividir grandes pisos del Eixample barcelonés** con muchos metros cuadrados.

Los desafíos del futuro más inmediato

En conclusión, el derecho a la vivienda en Cataluña, y especialmente en el **área metropolitana de Barcelona**, enfrenta numerosos desafíos. La combinación de altos precios inmobiliarios, especulación, y una carga fiscal significativa, junto con la insuficiente oferta de viviendas asequibles, configura un escenario complejo que requiere, según los ponentes, de **políticas públicas más eficaces** y una mayor cooperación entre Administraciones para garantizar este derecho fundamental a todos los ciudadanos.

https://cronicaglobal.lespanol.com/vida/20240702/jesus-sanchez-icab-en-espana-legislador-okupacion/867163394_0.html