

Desproporció dels requisits exigits per accedir a la xarxa de mediació per al lloguer social

L'exigència de requisits addicionals a les persones per accedir a un dels habitatges assequibles que s'aconsegueixen per mitjà de les xarxes de mediació per al lloguer social és una de les queixes que enguany ha rebut el Síndic.

Amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatges a Catalunya amb preus més assequibles, la Generalitat va impulsar el programa de les xarxes de mediació de lloguer social per mitjà de l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats. Els propietaris que signen el contracte de lloguer per mitjà de la xarxa de mediació per al lloguer social gaudeixen d'un seguit de contraprestacions i de garanties a canvi de preus de renda per sota de mercat.

La intervenció de les administracions públiques per garantir el dret a l'habitatge exigeix que es prenguin totes les mesures possibles per garantir i promoure que les persones disposin d'habitatge.

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, disposa que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Les garanties per als propietaris no haurien d'implicar requisits excessius per accedir a la xarxa de mediació per al lloguer social

Una de les garanties de què gaudeix el propietari que posa en lloguer el seu habitatge per mitjà de la xarxa de mediació per al lloguer social són les assegurances de caució i multirisc que es contracten amb una empresa asseguradora. Tot i així, per acceptar el risc de cobertura, la mateixa empresa asseguradora imposava unes condicions addicionals com ara que el llogater disposi d'un contracte de treball amb una durada superior a la durada del contracte de lloguer o bé que el llogater no consti com a deutor en una de les llistes de solvència patrimonial.

Cal anar en compte perquè les garanties donades als propietaris no impliquin requisits excessius ni desproporcionats per a les persones que volen accedir a aquest servei de mediació i evitar que quedin excloses les persones que, per la seva situació econòmica, troben més obstacles per accedir a un habitatge en el mercat lliure.

No es pot oblidar que la xarxa de mediació per al lloguer social que s'ofereix per mitjà de les borses d'habitatge s'ha creat per atendre les necessitats d'habitatge d'un sector de la població determinat: persones amb ingressos baixos que es troben amb greus dificultats per accedir a un habitatge i, per aquest motiu, necessiten la mediació de l'Administració.

Cal evitar que les entitats asseguradores imposin uns requisits d'accés més restrictius que els que disposa el Decret 244/2005

En coherència amb la finalitat de la seva creació, cal evitar que les entitats asseguradores imposin uns requisits més restrictius que els que disposa el Decret 244/2005, del 8 de novembre, ja que, en cas contrari, la xarxa de mediació per al lloguer social perd la raó de ser, que no és altra que atendre les persones que no poden accedir a un habitatge en el mercat lliure pels elevats preus, les exigències que demanen els propietaris i les seves circumstàncies econòmiques.

S'ha de tenir en compte que figurar com a deutor en una llista de solvència patrimonial no sempre acredita necessàriament l'existència d'un deute sinó l'existència d'una reclamació de quantitat per part d'una empresa. Així doncs, no es pot considerar que constar com a deutor en una llista de solvència tingui el mateix valor de prova que el deute reconegut en una resolució judicial o en un laude arbitral.

Tampoc es pot considerar una pràctica correcta exigir que la persona interessada a llogar un habitatge disposi d'un contracte de treball de durada superior a la del contracte de lloguer. Fer una interpretació en aquest sentit del requisit establert en l'article 47.1.c del Decret en què s'exigeix tan sols poder demostrar ingressos regulars encara que provinguin de rendes diferents de les de

treball, pot comportar l'exclusió de les persones que es troben amb més obstacles a l'hora d'accedir a un habitatge precisament per la temporalitat del seu contracte de treball.

Així doncs, condicionar l'accés del ciutadà a aquest servei pel tipus de contracte que el vincula al seu lloc de treball sembla del tot injust, ja que, en realitat, el tipus de contracte de treball no depèn de la voluntat del treballador.

Val a dir que el Departament ha informat el Síndic que des de l'entrada en vigor del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, la cobertura de caució dels habitatges inclosos en el Programa de mediació per al lloguer social ja no va lligada a una asseguradora contractada externament, sinó que correspon a la cobertura de què disposa la Generalitat per als habitatges llogats a Catalunya: l'Avalloguer. Aquesta mesura hauria d'evitar la imposició de requisits extres per accedir al servei esmentat.

Queixa 03198/2009

L'Oficina d'Habitatge de Gavà no va acceptar la sol·licitud d'una persona per llogar un pis per mitjà de la xarxa de mediació pel fet que constava com a deutora en una llista de solvència patrimonial. L'Oficina d'Habitatge justificava la denegació pel fet que, per contractar l'assegurança de caució i risc, es traslladaven les dades del possible llogater a l'asseguradora, que era finalment la que acceptava el risc.

En aquest cas, la persona interessada apareixia com a deutora en una llista d'una coneguda associació nacional d'establiments financers per un suposat deute contret amb una empresa de telefonia que també havia estat denunciat per la persona interessada davant organismes de defensa dels consumidors.

En aquest cas, el Síndic va suggerir al Departament que revisés les condicions pactades amb l'entitat asseguradora per flexibilitzar el requisit que els llogaters no figurin inscrits com a deutors en registres de solvència patrimonial.

El Departament va acceptar el suggeriment i va informar el Síndic que, amb l'entrada en vigor del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, la cobertura de caució ja no va lligada a una assegurança contractada externament, sinó que correspon a l'Avalloguer, que és la cobertura de què disposa la Generalitat.

[Pàgines extretes de l'Informe 2010. Clica aquí per accedir-hi.](#)