

## La cessió d'ús dels habitatges privats a l'Administració. El contracte de mandat i la rendició de comptes. Mediació de l'Administració

El Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012, introdueix, dins del capítol dedicat als programes socials, un programa específic de cessió a l'Administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social. La finalitat d'aquest programa és incrementar el parc d'habitatges de lloguer social gestionat per les diferents administracions públiques, per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos més baixos, mitjançant l'oferta als propietaris d'habitatges de la possibilitat de cedir-los de manera remunerada a l'Administració, per un període de temps que oscil·la entre els cinc i els sis anys.

### S'han rebut queixes de cedents d'habitatges per les condicions del contracte amb l'Administració

La cessió dels habitatges per part dels propietaris es fa per mitjà de la signatura d'un contracte de mandat de cessió a l'Administració, bé a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, bé a altres operadors públics municipals. Aquestes administracions han de destinar l'habitatge cedit a lloguer social o a altres formes d'ús, i el poden oferir a les persones que siguin sol·licitants d'habitatge inscrites en les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove, a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o a programes de lloguer social de la Generalitat o de l'Administració local.

Les persones propietàries dels habitatges cedits reben una sèrie de contraprestacions, entre les quals hi ha: (1) la seguretat en el cobrament del lloguer durant la vigència del contracte, tot i que l'Administració pot cobrar-ne un cànon prèviament pactat amb el propietari cedent; (2) la possibilitat d'obtenir una subvenció de fins a 6.000 euros en cas que sigui necessari fer obres d'habitabilitat o de condicionament a l'interior de l'habitatge, amb l'acceptació d'una rebaixa en la quantia en concepte de lloguer; i (3) l'accés a préstecs convinguts entre el departament competent en matèria d'habitatge i les entitats finance-

res per a la realització d'obres de rehabilitació.

La cessió dels habitatges a l'Administració per part dels seus propietaris es fa per mitjà del contracte de mandat, que no és altra cosa que un contracte típic que regula l'article 1.709 i següents del Codi civil. En aquest tipus de contracte, una persona, el mandatari, s'obliga a prestar algun servei o fer alguna cosa per compte o encàrrec d'una altra, el mandant.

El mandat genera una relació que implica obligacions per a ambdues parts. D'una banda, el mandatari té l'obligació de complir l'encàrrec, assumir la responsabilitat pel mal compliment de la gestió, traspasar la informació al mandant, i retre comptes i abonar la quantitat pactada. D'altra banda, el mandant té l'obligació de pagar el cànon establert prèviament.

Com que l'objecte del contracte de mandat és llogar l'habitatge, si això no s'aconsegueix, el mandant pot demanar al mandatari, és a dir, a l'Administració, saber quines han estat les gestions que s'han dut a terme per aconseguir poder llogar el pis cedit, d'acord el que estableix l'article 1.720 del Codi civil.

Amb relació al contracte de mandat, el Síndic ha rebut queixes de particulars cedents d'habitatge pel que fa a les condicions i les obligacions que els lliguen amb l'Administració.

### Els requisits per accedir a la xarxa d'habitatges de mediació social són massa restrictius

La informació exposada fins aquí fa referència a la relació que s'estableix entre el propietari cedent i l'Administració, amb la finalitat que augmenti el parc immobiliari disponible i es pugui garantir a tota la ciutadania un habitatge digne i adequat, tal com estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Tot i així, aquest plantejament no pot oblidar la figura del possible llogater, perquè de res no serveix que l'Administració disposi d'un ampli parc immobiliari disponible si, finalment, es dificulta l'accés a l'habitatge del llogater amb la imposició de requisits rígids.

Per accedir a la xarxa de mediació s'ha de complir una sèrie de requisits que, de vegades, difícilment es poden assolir, com ara disposar d'un contracte laboral fix i no constar com a deutor. Si els requisits que s'estableixen són rígids, el parc d'immobles mobilitzat no compleix la filosofia inspiradora de la Llei, que, com s'ha exposat anteriorment, ha de garantir un habitatge digne i adequat a tota la població.

D'una banda, pel que fa al requisit de disposar d'un contracte laboral fix, el Síndic considera convenient interpretar-lo d'una manera menys restrictiva, atès que el marc de mediació va destinat a persones amb recursos limitats i la temporalitat del lloc de treball els podria dificultar l'accés a l'habitatge. Així mateix, recorda que, si el contracte finalitza de manera imminent, la persona tindrà dret a la prestació pública d'atur o, si més no, al subsidi assistencial correspo-

nent, que pot servir per fer front als pagaments de lloguer.

D'altra banda, el fet que una persona figuri com a deutora en algun registre patrimonial per suposats deutes contrets amb una empresa de serveis o comercial ha resultat una causa d'exclusió de la xarxa de mediació.

L'entrada en vigor del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 ha establert la manca de necessitat de contractar una asseguradora externa per garantir la cobertura de la caució en els habitatges destinats a lloguer social, amb la introducció de la figura de l'avalloguer, que té com a finalitat assegurar als propietaris la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de cinc mesos de lloguer. D'aquesta manera, es poden relaxar les garanties que es demanen als llogaters i facilitar-los, així, l'accés a l'habitatge.

### Queixa 02516/2011

La persona interessada té un habitatge cedit a la Generalitat. Totes les gestions les fa per mitjà de l'oficina de la Borsa de Mediació de Barberà del Vallès, que és on es troba l'immoble. Es queixa de la gestió que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya fa d'aquesta cessió, ja que no es respecten les condicions inicials pactades entre la persona interessada i l'Administració. Des del desembre de 2010 fins a l'actualitat, per exemple, no se li paga la quantitat acordada en concepte de lloguer. S'ha queixat verbalment en diverses ocasions, però no se li dona resposta i la situació continua igual.

La informació tramesa pel secretari d'Habitatge i Millora Urbana recull, en el punt 3.1 del contracte, que el cobrament de la renda mensual pactada en el contracte d'arrendament durarà la vigència del contracte d'arrendament i fins que s'extingeixi.

En conseqüència, un cop extingit el contracte d'arrendament, s'extingeix l'obligació de pagament de la renda.

**Pàgines extretes de l'Informe Anual 2011. Per accedir al document complet, cliqueu aquí.**