

## PLE FEBRER 2014

### 7.3 Proposició del Grup Municipal d'ERC per a l'ampliació de les mesures de suport al dret a l'habitatge mitjançant assessorament i mediació en els processos de desnonaments derivats de l'impagament de lloguers.

El secretari presenta la proposició del Grup Municipal d'ERC, de 12 de febrer de 2014, que es transcriu a continuació:

“La pèrdua de vivenda com a conseqüència de la impossibilitat de fer front al pagament de les quotes hipotecàries continua sent una sagnant xacra que condemna a l'exclusió social a persones de la nostra ciutat. Per tal de poder pal·liar els seus efectes, aquest Ajuntament va crear, amb caràcter preventiu, l'Oficina d'intermediació hipotecària amb la finalitat d'assessorar aquestes persones i famílies i d'oferir-los una eina d'intermediació dirigida pel Col·legi d'Advocats de Manresa, amb qui es va signar un conveni de col·laboració. Aquesta Oficina ha servit per assessorar i acompanyar a moltes persones en risc d'exclusió social amb la mediació amb les entitats financeres, amb un bon nombre de casos resoltos mitjançant reestructuració del deute o dacions en pagament.

Però no són només els impagaments d'hipoteca els que causen la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió social: segons el Consell del Poder Judicial, el 58,23% dels desnonaments en el segon trimestre de 2013 es van deure a impagaments de lloguers front un 36,23 % d'hipoteca.

Cada vegada doncs són més les persones que estaven a l'atur però podien continuar pagant un lloguer, però que, un cop esgoten el dret a rebre el subsidi, ja no poden fer-hi front. Primer vam viure el trist tsunami de les execucions hipotecàries però per desgràcia ara aniran incrementant els desnonaments causats pels impagaments dels lloguers.

Per altra banda, com tots sabem, aquesta severíssima crisi és transversal i afecta a molts àmbits de la societat, pel que no ens trobem només davant de llogaters amb dificultats econòmiques per pagar els seus rebuts, sinó que també hi ha propietaris d'aquests pisos llogats que per les seves pròpies circumstàncies subsisteixen econòmicament gràcies al cobrament d'aquest lloguer. És molta la casuística que se'ns presenta.

És per aquests casos d'arrendaments entre persones físiques amb dificultats de pagament que considerem que s'hauria d'oferir un servei d'informació, assessorament i mediació per tal de trobar alternatives que no comportin automàticament la negació del dret a l'habitatge, i que, en tot cas, permeti trobar solucions alternatives i positives per ambdues parts, i fora de l'àmbit judicial, com per exemple pactar una rebaixa temporal del preu del lloguer o pactar deixar lliure l'habitatge en un breu termini de temps i a canvi obtenir una condonació del deute pendent. En aquest sentit, el Col·legi d'Advocats de Manresa disposa d'un centre de mediació, amb mediadors professionals i imparcials, preparats per dur a terme aquesta tasca amb èxit, tal com venen fent els advocats adscrits al servei d'intermediació hipotecària.

Una actuació preventiva d'aquest tipus incidirà en un problema social que absorbeix i, sens dubte absorbirà, recursos socials de l'Ajuntament, i el que és més important, ajudarà a moltes famílies de la ciutat que no poden pagar el seu lloguer o que subsisteixen gràcies al cobrament d'aquest.

És per tot això que el grup municipal d'ERC proposa al ple municipal l'adopció dels següents

## ACORDS

- **Primer.** Crear un servei de mediació entre propietaris i llogaters per tal de cercar solucions pactades que resolguin el conflicte nascut de la impossibilitat de pagar el lloguer.
- **Segon.** Signar un conveni de col·laboració amb el Col·legi d'Advocats de Manresa per tal d'oferir un servei de mediació professional a l'igual que es ve fent amb els temes hipotecaris.”

[El secretari presenta l'esmena de substitució dels Grups Municipals de CiU i ERC a la proposició 7.3 del GMERC, de 12 de febrer de 2014, que es transcriu a continuació:](#)

“La pèrdua de vivenda com a conseqüència de la impossibilitat de fer front al pagament de les quotes hipotecàries continua sent una sagnant xacra que condemna a l'exclusió social a persones de la nostra ciutat. Per tal de poder pal·liar els seus efectes, aquest Ajuntament va crear, amb caràcter preventiu, l'Oficina d'intermediació hipotecària amb la finalitat d'assessorar aquestes persones i famílies i d'oferir-los una eina d'intermediació dirigida pel Col·legi d'Advocats de Manresa, amb qui es va signar un conveni de col·laboració. Aquesta Oficina ha servit per assessorar i acompanyar a moltes persones en risc d'exclusió social amb la mediació amb les entitats financeres, amb un bon nombre de casos resolts mitjançant reestructuració del deute o dacions en pagament.

Però no són només els impagaments d'hipoteca els que causen la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió social: segons el Consell del Poder Judicial, el 58,23% dels desnonaments en el segon trimestre de 2013 es van deure a impagaments de lloguers front un 36,23 % d'hipoteca.

Cada vegada doncs són més les persones que estaven a l'atur però podien continuar pagant un lloguer, però que, un cop esgoten el dret a rebre el subsidi, ja no poden fer-hi front. Primer vam viure el trist tsunami de les execucions hipotecàries però per desgràcia ara aniran incrementant els desnonaments causats pels impagaments dels lloguers.

Per altra banda, com tots sabem, aquesta severíssima crisi és transversal i afecta a molts àmbits de la societat, pel que no ens trobem només davant de llogaters amb dificultats econòmiques per pagar els seus rebuts, sinó que també hi ha propietaris d'aquests pisos llogats que per les seves pròpies circumstàncies subsisteixen econòmicament gràcies al cobrament d'aquest lloguer. És molta la casuística que se'ns presenta.

És per aquests casos d'arrendaments entre persones físiques amb dificultats de pagament que considerem que s'hauria d'oferir un servei d'informació, assessorament i mediació per tal de trobar alternatives que no comportin automàticament la negació del dret a l'habitatge, i que, en tot cas, permeti trobar solucions alternatives i positives per ambdues parts, i fora de l'àmbit judicial, com per exemple pactar una rebaixa temporal del preu del lloguer, acordar deixar lliure l'habitatge en un breu termini de temps a canvi obtenir una condonació del deute pendent o, fins i tot, cedir els habitatges a lloguer social mantenint els llogaters.

Així, el Col·legi d'Advocats de Manresa disposa d'un centre de mediació en el qual estan adscrits mediadors especialitzats per dur a terme les mediacions entre llogaters i propietaris, tal com venen fent els advocats adscrits al servei d'intermediació hipotecària.

Una actuació preventiva d'aquest tipus incidirà en un problema social que absorbeix i, sens dubte absorbirà, recursos socials de l'Ajuntament, i el que és més important, ajudarà a moltes famílies de la ciutat que no poden pagar el seu lloguer o que subsisteixen gràcies al cobrament d'aquest.

És per tot això que el grup municipal d'ERC proposa al ple municipal l'adopció dels següents

## **ACORDS**

- **Primer.** Crear un servei de mediació entre propietaris i llogaters per tal de cercar solucions pactades que resolguin el conflicte nascut de la impossibilitat de pagar el lloguer.

- **Segon.** Signar un conveni de col·laboració amb el Col·legi d'Advocats de Manresa per tal d'oferir un servei de mediació professional a l'igual que es ve fent amb els temes hipotecaris.”

**L'alcalde** cedeix la paraula al senyor Abel Pié Lacueva, que compareix en representació del Col·legi d'Advocats de Manresa per defensar la proposició que havia presentat el Grup Municipal d'ERC, a la qual, després, s'hi ha presentat una esmena de substitució per part de CiU i ERC.

**El senyor Abel Pié Lacueva**, diu que fa tres mesos que va comparèixer en aquest Ple, aleshores per demanar suport per tal de mantenir els jutjats i l'activitat judicial de Manresa. Avui compareix per demanar suport a la iniciativa que ha presentat ERC -i que després ha estat esmenada per part de CiU- per establir una mesura pal·liativa per evitar la conflictivitat judicial entre propietaris i llogaters en aquelles situacions en què s'ha deixat de pagar el lloguer.

Explica que el que es pretén és donar una sortida als casos socials, basada en l'acord de les dues parts. Per això, els grups municipals proposants demanen aprofitar el servei de mediació del Col·legi d'Advocats, per tal que propietaris i llogaters puguin arribar a acords. El que es desitja és reduir la conflictivitat, evitar que aquestes situacions acabin al jutjat i ampliar les actuacions que el Col·legi d'Advocats està fent per delegació de l'Ajuntament perquè les famílies no acabin al carrer.

Diu que, en el seu dia, l'Ajuntament de Manresa va proposar al Col·legi d'Advocats que fes la intermediació en els conflictes hipotecaris i el que està fent és posar a l'abast dels ciutadans un advocat especialista en aquest tema per ajudar-los.

Assenyala que en aquest conflicte hi ha diversos nivells i moltes vegades la situació que es dona és la d'un banc contra un ciutadà, però diu que en aquest cas s'està parlant de dues persones que estan al mateix nivell: el llogater –que com que no arriba a finals de mes no pot pagar el lloguer-, i el propietari –que per arribar a finals de mes necessita comptar amb els recursos que obté d'aquell lloguer-. Es tracta, doncs, de trobar solucions per aquests casos perquè diu que hi ha multitud de solucions (per exemple, diu que el propi llogater podria compensar el propietari fent-li feines, que el

llogater podria abandonar abans l'habitatge sense que degués res, es podria pactar amb el propietari una rebaixa del preu del lloguer, etc.) Diu que totes aquestes solucions són alternatives al procés judicial i sempre basades amb l'acord de les dues parts, partint d'una situació de plena igualtat. És per tot això que demana el suport dels regidors a aquesta moció.

**La senyora Mireia Estefanell, regidora del Grup Municipal d'ERC,** comença la seva intervenció agraint la col·laboració del senyor Abel Pié. Diu que poc més pot afegir a les explicacions que ha donat, doncs diu que ha quedat ben clar que es tracta de proposar un nou servei de mediació, aquest cop entre ciutadans, perquè molt sovint tanta necessitat té el llogater com el propietari. Pensa que és un nou servei que es pot oferir des de Serveis Socials.

També agraeix l'acollida que ha tingut la proposta d'ERC per part de l'equip de govern i és per això que han acceptat la seva esmena, la qual l'han signat de forma conjunta amb l'ànim de sumar esforços per trobar sortides a tota aquesta conflictivitat.

Tenen l'esperança que aviat es pugui signar un acord amb la Diputació de Barcelona per al servei de mediació hipotecària que ja es ve portant a terme amb els recursos municipals.

Per tot el que ha exposat, demana el vot favorable dels assistents.

**La senyora M. Mercè Rosich, regidora delegada de Serveis Socials, Acollida i Cooperació,** comenta que el senyor Abel Pié ha fet una explicació molt detallada i clara sobre en què consistiria el servei de mediació entre propietaris i llogaters.

Declara que la gran diferència amb el servei de mediació hipotecària que l'Ajuntament està oferint des de l'any 2012 és que, en aquest cas, la mediació es fa per unes situacions en que la balança no està tan desequilibrada. Diu que no hi ha un fort i un feble sinó que s'està parlant de dues posicions similars, atès que tanta necessitat té el que ha de pagar el lloguer com qui l'ha de cobrar.

Per això pensen que és una iniciativa molt positiva. De fet, diu que Serveis Socials ja treballaven aquestes situacions i miraven d'ajudar els usuaris per reconduir el problema i que poguessin arribar a acords amb els propietaris dels immobles. Diu que aquesta mediació els ajudarà a ordenar aquest servei i, per tant, significarà un estalvi de temps important –pel que fa als professionals dels Serveis Socials- i també de costos –perquè molts d'aquests casos finalment acabaven al jutjat i suposava un cost afegit per als propis llogaters-.

Agraeixen la col·laboració del Col·legi d'Advocats amb aquests dos serveis d'intermediació: el que ja es va fent d'intermediació hipotecària i el que es proposa ara per als lloguers. Diu que cal veure com acaben les gestions que s'estan fent amb la Diputació, però, sigui com sigui, el pressupost hauria de preveure una petita partida com la que hi ha ara per als temes hipotecaris.

**El senyor Jordi Masdeu, portaveu del Grup Municipal de la CUP,** diu que, quan el seu grup ha presentat mocions sobre aquest tema o bé quan les han defensat, sempre han dit que el que ells defensen és el dret a l'habitatge, no el dret a la propietat. Per tant, els sembla bé que es faci una moció que vagi en la direcció de garantir el dret a l'habitatge i que faci el possible per ajudar les manresanes i manresans que es trobin amb aquests problemes. Tot i això, no acaben d'estar d'acord amb què es digui que es

tracta d'una relació d'igual a igual, perquè els sembla que no estan en la mateixa situació el que està a punt de quedar-se al carrer i el propietari del pis, malgrat que la diferència no és tan gran com quan es tracta d'una entitat financera.

Diu que aquesta situació l'han creat els bancs, les constructores i les immobiliàries, els quals van especular amb el preu d'un bé tan bàsic com és el de l'habitatge i per això ara s'han d'anar fent pedaços, per tal que la gent no es quedi al carrer i pugui conservar els seus habitatges.

És per això que el seu grup votarà a favor de la moció.

**El senyor Sebastià Llord, president del Grup Municipal de PxC**, agraeix la intervenció del senyor Abel Pié. Pensa que el més important de tot és que hi hagi diàleg entre les parts implicades per evitar que la situació passi a l'àmbit judicial, atès que això pot comportar demores. Per això, diu que el seu grup votarà a favor de la proposta.

**La senyora Ruth Guerrero, regidora del Grup Municipal del PSC**, declara que el seu grup votarà a favor i ressaltava com a molt significativa una de les dades que s'esmenta en la moció sobre que un 58,23% dels desnonaments del segon trimestre de 2013 van ser per impagaments de lloguers. Diu que, segurament, anys enrere els desnonaments s'atribuïen més als deutes hipotecaris. A més, diu que no només aquesta dada és preocupant sinó que cada vegada són més els qui fins fa poc podien accedir a un habitatge de lloguer –perquè les condicions els resultava més favorables que les de la compra en propietat- i ara tampoc poden assumir aquest preu, sobretot a causa de l'atur de llarga durada. Pensen que la mediació és una de les opcions més positives perquè més enllà de les dificultats amb les que es troben els llogaters, també hi ha propietaris que depenen d'aquell lloguer per tirar endavant o poder pagar les seves pròpies hipoteques.

Diu que el PSC pensa que la creació d'un servei de mediació per arribar a solucions pactades perquè ambdues parts en surtin beneficiades és una proposta molt positiva i necessària en els temps actuals.

**En no haver-hi més intervencions, l'alcalde sotmet a votació l'esmena de substitució dels GMCiU i GMERC a la proposició 7.3 del GMERC, i el Ple l'aprova per unanimitat dels 23 membres presents i, per tant, es declara acordat:**

“La pèrdua de vivenda com a conseqüència de la impossibilitat de fer front al pagament de les quotes hipotecàries continua sent una sagnant xacra que condemna a l'exclusió social a persones de la nostra ciutat. Per tal de poder pal·liar els seus efectes, aquest Ajuntament va crear, amb caràcter preventiu, l'Oficina d'intermediació hipotecària amb la finalitat d'assessorar aquestes persones i famílies i d'oferir-los una eina d'intermediació dirigida pel Col·legi d'Advocats de Manresa, amb qui es va signar un conveni de col·laboració. Aquesta Oficina ha servit per assessorar i acompanyar a moltes persones en risc d'exclusió social amb la mediació amb les entitats financeres, amb un bon nombre de casos resoltos mitjançant reestructuració del deute o dacions en pagament.

Però no són només els impagaments d'hipoteca els que causen la pèrdua de l'habitatge i l'exclusió social: segons el Consell del Poder Judicial, el 58,23% dels

desnonaments en el segon trimestre de 2013 es van deure a impagaments de lloguers front un 36,23 % d'hipoteca.

Cada vegada doncs són més les persones que estaven a l'atur però podien continuar pagant un lloguer, però que, un cop esgoten el dret a rebre el subsidi, ja no poden fer-hi front. Primer vam viure el trist tsunami de les execucions hipotecàries però per desgràcia ara aniran incrementant els desnonaments causats pels impagaments dels lloguers.

Per altra banda, com tots sabem, aquesta severíssima crisi és transversal i afecta a molts àmbits de la societat, pel que no ens trobem només davant de llogaters amb dificultats econòmiques per pagar els seus rebuts, sinó que també hi ha propietaris d'aquests pisos llogats que per les seves pròpies circumstàncies subsisteixen econòmicament gràcies al cobrament d'aquest lloguer. És molta la casuística que se'ns presenta.

És per aquests casos d'arrendaments entre persones físiques amb dificultats de pagament que considerem que s'hauria d'oferir un servei d'informació, assessorament i mediació per tal de trobar alternatives que no comportin automàticament la negació del dret a l'habitatge, i que, en tot cas, permeti trobar solucions alternatives i positives per ambdues parts, i fora de l'àmbit judicial, com per exemple pactar una rebaixa temporal del preu del lloguer, acordar deixar lliure l'habitatge en un breu termini de temps a canvi obtenir una condonació del deute pendent o, fins i tot, cedir els habitatges a lloguer social mantenint els llogaters.

Així, el Col·legi d'Advocats de Manresa disposa d'un centre de mediació en el qual estan adscrits mediadors especialitzats per dur a terme les mediacions entre llogaters i propietaris, tal com venen fent els advocats adscrits al servei d'intermediació hipotecària.

Una actuació preventiva d'aquest tipus incidirà en un problema social que absorbeix i, sens dubte absorbirà, recursos socials de l'Ajuntament, i el que és més important, ajudarà a moltes famílies de la ciutat que no poden pagar el seu lloguer o que subsisteixen gràcies al cobrament d'aquest.

És per tot això que el grup municipal d'ERC proposa al ple municipal l'adopció dels següents

## **ACORDS**

- **Primer.** Crear un servei de mediació entre propietaris i llogaters per tal de cercar solucions pactades que resolguin el conflicte nascut de la impossibilitat de pagar el lloguer.
- **Segon.** Signar un conveni de col·laboració amb el Col·legi d'Advocats de Manresa per tal d'oferir un servei de mediació professional a l'igual que es ve fent amb els temes hipotecaris."

**En conseqüència, la proposició 7.3 del GMERC decau.**