

## EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL CASCO ANTIGUO DE BARCELONA

Pablo FEU FONTAÑA

En el casco antiguo de Barcelona la vivienda está sufriendo una profunda mutación: está pasando de ser un derecho a ser un negocio y eso está comportando la mutación del propio modelo de ciudad. Lo más grave es que este fenómeno está provocando la proliferación de prácticas abusivas contrarias a ley que vulneran abiertamente el legítimo ejercicio de ese derecho. Para entender la dimensión del problema, es necesario acotar primero cuál es el alcance del derecho a la vivienda. En este artículo se hace un enfoque a la problemática del derecho a la vivienda comprendiéndolo desde la normativa vigente y su aplicación y se proponen unas soluciones que podrían coadyuvar a garantizar este derecho en un territorio tan complejo como lo es la Ciutat Vella de Barcelona.

**Ciutat Vella, Derecho a la vivienda, función social de la vivienda**

### THE RIGHT TO HOUSING IN THE OLD CITY CENTER OF BARCELONA

*In the old city center of Barcelona, housing is experiencing a serious mutation. Residence is no longer a right, instead is becoming a business. This transformation causes evident mutations in the city's particular model. Abusive practices related to the violation of this right are persistent. In order to understand correctly the dimension of the problem, it is necessary to first define the scope of the right to housing.*

*This article focuses on the issue of the right to housing by understanding it from the current legislation and its application, also proposes solutions that could help to guarantee this right in a convoluted territory as Ciutat Vella.*

**Ciutat Vella, Right to Housing, Social function of housing**

### 1. El derecho a la vivienda

En el casco antiguo de Barcelona la vivienda está sufriendo una profunda mutación: está pasando de ser un derecho a ser un negocio y eso está comportando la mutación del propio modelo de ciudad. Lo más grave es que este fenómeno está provocando la proliferación de prácticas abusivas contrarias a ley que vulneran abiertamente el legítimo ejercicio de ese derecho. Para entender la dimensión del problema, es necesario acotar primero cuál es el alcance del derecho a la vivienda.

La vivienda es un refugio. Es el espacio que permite a un ser humano guarecerse y protegerse y, además, el que garantiza su intimidad. Dado que la protección y la intimidad son condiciones que evitan el desamparo, la vivienda se ha configurado como un derecho que todos los ordenamientos jurídicos han tratado de garantizar. Pues bien, el derecho a la vivienda no se configura sólo garantizando su acceso, sino que, además, tiene que garantizar su disfrute en condiciones de dignidad para asegurar el bienestar real de sus residentes. Con ese objetivo, el artículo 25 de la Declaración de los Derechos Humanos de 1948, configuró el derecho, estableciendo que todo el mundo tiene derecho al bienestar personal y al de su familia, entre otras cosas, en cuanto a la vivienda.

Esta declaración, aún siendo universal, deviene inalcanzable si no va acompañada de todo un instrumental normativo que permita lograr el derecho que proclama, con capacidad para vincular a administraciones públicas y a administrados. En nuestro ámbito de aplicación, este instrumental existe y, a todos los efectos, es lo bastante amplio como para permitir lograr el ejercicio del derecho en la forma en la que quedó configurado hace 68 años con carácter universal.

Así, la Constitución Española de 1978, establece que todo el mundo tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e incorporó el mandato a las administraciones públicas para promover las actuaciones necesarias para asegurarlo mediante, entre otras facultades, la de elaborar normas que impidan la especulación. Lo hizo en el artículo 47 que tienen el siguiente tenor literal:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Además, la Constitución Española de 1978 incorporó otro mandato, recogido en el apartado 2 de su artículo 33, y es el de que el derecho de propiedad ha de quedar delimitado por su función social y esa función social ha de configurarse mediante las leyes que se vayan redactando en función de las necesidades de cada momento. El precepto, concretamente, establece lo siguiente:

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

La incorporación de la **función social de la propiedad**, comportó la desaparición de la concepción del derecho de propiedad como un derecho absoluto que permite al propietario hacer o no hacer sin más límite que el de su voluntad. Pese a ello, esta configuración del derecho de la propiedad, todavía hoy, es poco entendida y muy a menudo el propietario de una vivienda considera que aún puede decidir unilateralmente qué hacer o qué no hacer en ella. Así, es muy común que los propietarios decidan no hacer ninguna obra de conservación en las viviendas de las que son propietarios o decidan mantenerlas vacías indefinidamente, esperando mejores coyunturas de mercado. La función social de la propiedad, es lo que permite a una administración pública intervenir en el derecho del propietario de una vivienda exigiéndole, entre otras cosas, que esté siempre en condiciones óptimas de conservación para permitir su uso adecuado y en condiciones de dignidad, garantizando así el derecho de la vivienda de quienes la habitan, en la forma que exige el artículo 47 de la Carta Magna.

Desde la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978, diferentes leyes han ido configurando la función social de la propiedad de acuerdo con las necesidades de cada momento y también han implementado medidas para garantizar el ejercicio del derecho de la vivienda en las condiciones de dignidad que impone la Carta Magna y, por supuesto, la declaración Universal de Derechos Humanos.

En Cataluña la más completa en esta materia es la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda. Esta Ley ha sistematizado, por primera vez en nuestro ordenamiento, un cuerpo de disciplina en materia de vivienda que hasta entonces sólo existía en materia urbanística. La Ley del Derecho a la Vivienda desarrolla el deber de conservación de las viviendas, previsto con carácter general en las ordenaciones urbanísticas, estableciendo una serie de medidas muy pautadas para garantizar su cumplimiento. Impone plazos máximos de ejecución de las obras de conservación que la administración or-

dene; ofrece medidas de fomento, medidas de coerción (la multa coercitiva, la sanción e, incluso, la expropiación sanción) y medidas accesorias como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los expedientes sancionadores para limitar el tráfico jurídico de las viviendas en mal estado de conservación; tipifica como conducta infractora, tanto el mal estado de conservación como la desobediencia a la orden de conservación y se le asocian sanciones muy elevadas de hasta 900.000 euros por cada una, en los casos más graves en los que se ven comprometidas las condiciones de salud y de seguridad de las personas que habitan esos inmuebles. Toda esta regulación permite garantizar con mayor eficacia el derecho a una vivienda adecuada y digna.

La Ley del Derecho a la Vivienda también establece medidas para evitar situaciones anómalas y discriminatorias en materia de vivienda, como la infravivienda, la desocupación o la sobreocupación, estableciendo medidas de intervención muy completas y rígidas para combatirlas, como la declaración de inhabilitación de estos inmuebles, su tipificación como infracción muy grave y el establecimiento de elevadas sanciones a los responsables de estas conductas. Estas medidas imponen límites a la actuación de los propietarios y con esto configuran la función social de la propiedad, permitiendo así también, garantizar el derecho a la vivienda en las condiciones que impone el artículo 47 de la Constitución española de 1978.

En el ámbito estatal, también garantiza el derecho al disfrute de una vivienda adecuada y digna, el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que tiene carácter de legislación básica, de aplicación en todo el Estado. Esta Ley establece en su artículo 1 que se tienen que realizar todas las actuaciones de renovación y regeneración de los tejidos urbanos ya existentes que sean necesarios para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna en los términos que establece el artículo 47 de la Constitución Española de 1978. A tal efecto, el Real Decreto establece también una serie de medidas para lograr esta finalidad.

## 2. La diagnosis en el Distrito Ciutat Vella

A pesar de disponer de un conjunto normativo completo y lo suficientemente eficaz como para asegurar un ejercicio del derecho de propiedad acorde con su función social y como para garantizar con un carácter, más o menos, general el derecho a la vivienda adecuada y digna, sucede que en el distrito de Ciutat Vella de Barcelona gran parte de las viviendas se encuentra en mal estado de conservación y por debajo de las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, para todo inmueble destinado a residencia habitual de personas

En efecto, Ciutat Vella es el distrito de la ciudad de Barcelona con el parque de viviendas más envejecido. Hay en torno a 47.000 viviendas distribuidas en 4.779 edificios y, de ellos, aproximadamente el 68% son anteriores a 1900 y el 40% son de propiedad vertical, es decir pertenecen íntegramente a una sola persona física o jurídica. Según la encuesta realizada por los servicios municipales en el año 2014, sobre la percepción que los vecinos de Ciutat Vella tenían entonces sobre el estado de conservación de los edificios en los que (aún) vivían, el 31% de los encuestados consideraron que su edificio no se encontraba en buen estado. De ellos, el 2% consideró que su edificio estaba en estado ruinoso, el 9,4% lo calificaron de malo y el 19,5% de deficiente.

Por tanto, se da la circunstancia que, a pesar de disponer de un instrumental normativo lo bastante potente como para revertir esta situación desde, por lo menos, el año 2007, siete años después la precariedad en cuanto a las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el distrito de Ciutat de Vella se situaba en un alarmante 31% sobre el total parque de viviendas existente. Eso revela que se da una disfunción entre la norma y la capacidad para aplicarla por parte de las administraciones públicas. Las razones son diversas. Una de ellas es que el Ayuntamiento de Barcelona carece de un inventario de la situación real del parque de viviendas en el Distrito de Ciutat Vella y resulta muy difícil que en las actuales circunstancias este inventario se pueda hacer con suficiente grado de solvencia. La razón es que no existen Registros que acrediten la situación real de los inmuebles y, en cambio, lo que existe permite distorsionar la realidad en beneficio del propietario anulando la actuación administrativa.

Actualmente la acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas se hace depender, exclusivamente, de la detentación por sus propietarios de la cédula de habitabilidad. Pues bien, la cédula de habitabilidad tiene una vigencia de hasta 15 años para toda vivienda, por muy vieja que ésta sea o lo sea el edificio en el que se encuentre. No está previsto en nuestro ordenamiento jurídico el sometimiento a renovaciones periódicas en un plazo más corto. Eso hace que la posesión de la cédula de habitabilidad, no sólo no sirva para acreditar la situación real de la vivienda cuando han transcurrido varios años desde su otorgamiento, sino que sirva para distorsionarla, dado que, permite considerar habitables inmuebles que no lo son porque durante el largo periodo de vigencia de la cédula, han ido perdiendo las condiciones de habitabilidad, algunas veces de forma peligrosa. Por tanto, la cédula de habitabilidad confiere a los propietarios de esas viviendas en deficiente estado de conservación un "statu quo" irreal que les blindará frente a la administración y les permite incumplir con impunidad la función social de la propiedad.

Es verdad que la cédula de habitabilidad se puede revocar si se comprueba que el estado de la vivienda no permite cumplir con las mínimas condiciones de habitabilidad exigibles, pero eso requiere una inspección previa por parte

de la administración. Esta situación comporta que, en el sistema actual, la situación real del parque de viviendas se haga depender, exclusivamente, de la inspección o de la denuncia y esto implica que para abordar todos los casos de inadecuación de las viviendas (47.000 sólo en el distrito de Ciutat Vella), la administración deba dotarse de un cuerpo de inspección extraordinariamente numeroso que, ni siquiera el Ayuntamiento de Barcelona está en disposición de tener. Por lo tanto, en la actualidad la detección del mal estado de las viviendas en el distrito de Ciutat Vella es puntual y resulta escaso en relación con las realmente deficientes.

La ausencia de un inventario real de las viviendas en mal estado lleva aparejadas una serie de consecuencias adicionales y es la proliferación de situaciones discriminatorias que se nutren de la falta de condiciones de habitabilidad de las viviendas. Es el caso de las situaciones de infravivienda y del acoso inmobiliario.

#### **La infravivienda en oferta**

En efecto, en el Distrito de Ciutat Vella existen casos muy numerosos de viviendas que no solo no cumplen los requisitos mínimos de habitabilidad que exigen las normas de aplicación, sino que su estado compromete muy seriamente la salubridad y la seguridad de las personas que las habitan. El estado de degradación de esas viviendas es de tal entidad, que el propietario decide no afrontar el coste de su reparación por la importante inversión que requiere su reparación y eso impide que pueda incorporarlas al mercado de alquiler.

Pues bien, para rentabilizar esos inmuebles muchos propietarios deciden alquilarlas tal y como están a personas vulnerables que, por su condición económica o social, no tienen acceso a una vivienda en el mercado ordinario de alquiler. Por esas viviendas deficientes, los propietarios, además, exigen rentas altas que, en ocasiones, llegan a superar a las que se pagan por viviendas que sí cumplen las condiciones de habitabilidad y, por supuesto, en la relación arrendaticia no se respeta ninguno de los derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce a cualquier arrendatario de una vivienda. Se constituye así un mercado paralelo y silencioso que se nutre de las situaciones de vulnerabilidad humana, en los que se producen graves abusos que pasan desapercibidos.

Son numerosos los casos de inmuebles en situación de alarmante deficiencia que son ofrecidos a migrantes en situación irregular, que no pueden disponer de una nómina que pueda asegurar la continuidad en el pago de las rentas que se exige en el mercado de alquiler o a personas en riesgo de marginalidad social que tampoco pueden acceder al mercado de alquiler. Son contratos abusivos de alquiler de viviendas en situación muy deficiente que sirven para perpetuar la condición de vulnerabilidad de las personas a las que se les ofre-

ce, generándose así un segmento de población de segunda clase a la que se les condena a vivir en condiciones de indignidad objetiva, sólo por su condición. Lo paradójico es que muchos de los propietarios de esos inmuebles justifican la creación de ese mercado paralelo de alquiler como una auténtica labor social porque, según afirman, sin él no podría darse cobijo a las personas en situación de vulnerabilidad. La realidad incuestionable es que esos propietarios comercian con esa vulnerabilidad y se aprovechan de esa situación para obtener, mediante el abuso y la deshumanización, un lucro económico ilegítimo que nunca podrían obtener de otro modo.

La dificultad para la detección de esas situaciones estriba en el escenario de ilegalidad en el que se mueven, tanto el propietario que ofrece viviendas que se sitúan muy por debajo de las condiciones mínimas de habitabilidad, para ser habitadas (hecho que constituye una de las infracciones más graves que se pueden cometer en materia de vivienda), como el arrendatario de esas infraviviendas que suele estar en situación irregular o vulnerable. Ese escenario comporta que la comercialización de esos inmuebles se esconda porque, obviamente el propietario no las publicita y los arrendatarios, por miedo, no las denuncian.

#### **Acoso inmobiliario y mutación del uso residencial**

Otra de las consecuencias de la falta de conservación de las viviendas en el distrito de Ciutat Vella es la proliferación de los casos de acoso inmobiliario. En efecto, una de las múltiples formas de realizar ese tipo de acoso es mediante la omisión consciente del deber de conservación de una vivienda ocupada en régimen de un arrendamiento poco lucrativo (básicamente mediante contratos de arrendamiento de vigencia indefinida), con el objetivo de forzar al arrendatario a desistir de su contrato y permitir al propietario acosador destinar la vivienda liberada a un uso más lucrativo (un alquiler actualizado a los precios mercado o una mutación de la vivienda a una actividad económica: los pisos y los apartamentos turísticos). En el distrito de Ciutat Vella, la falta de conservación de las viviendas que no se detecta es causa directa de la expulsión de sus legítimos habitantes y de su sustitución por otro tipo de habitante de mayor capacidad económica. El hecho que el acoso inmobiliario no constituya un fenómeno aislado en el distrito de Ciutat Vella, sino una conducta generalizada como mecanismo de expulsión de habitantes legítimos de sus respectivas viviendas, requiere analizar cuál es el hecho desencadenante de esa conducta coactiva.

La razón es que la realidad actual del distrito de Ciutat Vella es muy distinta a la del momento en el que se redactó el vigente Plan General Metropolitano en el año 1976. Entonces, no se habían realizado aún las grandes operaciones de reforma y regeneración de los 4 barrios que integran el distrito viejo y que se

empezaron a ejecutar en la década de 1980 con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Aquellas operaciones de reforma supusieron grandes mejoras, que conllevaron importantes plusvalías y esas plusvalías, a su vez, incentivaron el interés por el distrito de personas con mayor capacidad económica. Ese mestizaje, mientras se mantuvo equilibrado, permitió la integración del distrito en la ciudad y eso fue un logro urbanístico incuestionable.

Sin embargo, las grandes mejoras que han comportado las operaciones de reforma interior efectuadas en el distrito de Ciutat Vella, unidas al hecho de que Barcelona se ha convertido en un centro de atracción turístico de primer orden, ha disparado exponencialmente el interés por esta parte de la ciudad. Ese interés ha provocado la reconversión de las viviendas destinadas a la residencia habitual de personas, en viviendas de uso turístico por ser éste el más demandado y, en consecuencia, el más lucrativo. Tal situación no se daba en el año 1976, y eso explica que, en ese momento, el Plan General Metropolitano previera una regulación del uso residencial sin discriminar entre viviendas destinadas a residencia habitual de personas y viviendas con actividad económica, de forma que urbanísticamente el PGM admite dentro el uso residencial las dos vertientes de ese único uso. Esa regulación ha permanecido invariable durante cuarenta años, ajena por completo a la realidad de los nuevos tiempos a la que el Plan general Metropolitano no se ha adaptado.

Eso hace que, actualmente, el propietario de una finca destinada a vivienda en el distrito de Ciutat Vella la quiera destinar preferentemente al uso residencial que más rentabilidad le reporta, que hoy en día es el de la vivienda de uso turístico. Esa tendencia se está siguiendo en masa y hay pocos instrumentos administrativos capaces de limitarla, lo que está provocando un cambio inusitado y rápido del modelo de ciudad y ese cambio lo está imponiendo el mercado, sin que las administraciones tengan capacidad de reacción eficaz. La consecuencia inmediata es, por un lado, que el precio de los alquileres de las viviendas en Ciutat Vella se está disparando y está quedando fuera del alcance de quienes quieren fijar en ese distrito su residencia habitual y, por otro lado, que ante tal expectativa de negocio, proliferen los casos en los que los residentes habituales están siendo forzados por los propietarios a abandonar sus viviendas. Así, paulatinamente, el Distrito de Ciutat Vella se va despoblando de habitantes con voluntad de arraigo y las residencias habituales se trasladan a otras zonas de la ciudad o, incluso, a otras ciudades económicamente más asequibles del entorno metropolitano.

En definitiva, **es el mercado y no la administración pública quien está eligiendo el modelo urbanístico** y, con ello, el interés general está quedando subordinado al interés económico, lo que supone un rotundo fracaso objetivo del urbanismo como función pública en esa parte de la ciudad, un rotundo fracaso de la función social de la propiedad y un rotundo fracaso de la garantía del derecho a la vivienda adecuada y digna.

### 3. El remedio posible



Edificio en ruinas ocupado. Carrer de l'Arc del Teatre, El Raval - Ciutat Vella.

Pese a que la diagnosis de la situación del derecho a la vivienda en el Distrito Ciutat Vella no es muy optimista, creo que existe remedio para revertir esa situación si desde la administración se empiezan a adoptar medidas que pongan límites a un mercado inmobiliario que está completamente desbocado. Las medidas que se proponen tienen amparo, tanto en aplicación del derecho urbanístico, como en aplicación del derecho a la vivienda

Desde la perspectiva del urbanismo, sería necesario, en primer lugar actuar en la fase de planeamiento, mediante la modificación del Plan General Metropolitano con el fin de otorgar una calificación del uso residencial con actividad económica, diferente y diferenciada del uso residencial destinado a la residencia habitual de personas. De esta manera, se estaría devolviendo a las administraciones públicas la función pública urbanística para decidir, única y exclusivamente, en función del interés general cuál es el modelo de ordenación escogido para satisfacer las necesidades reales y objetivas de la comunidad en su conjunto.

En segundo término, sería necesario actuar en la fase de la gestión urbanística, articulando medidas que aseguren la reversión a la comunidad de las plusvalías que genera el uso residencial con actividad económica cuando, como sucede en el distrito de Ciutat Vella, esa plusvalía es tan evidente y generadora de tantos desequilibrios inmediatos. Como se ha razonado, en el casco viejo se han ejecutado operaciones complejas de gestión urbanística para la regeneración de zonas degradadas que, en muchos casos, han sido el elemento desencadenante de fenómenos de expulsión y sustitución de la población más vulnerable. Eso sugiere un **replanteamiento de la gestión urbanística** en esta parte de la ciudad con el objetivo de garantizar que la mejora de la calidad de vida que persigue la operación de transformación urbanística, penaliza a quien pretenda especular con ella.

Para conseguirlo, el planeamiento debería delimitar áreas urbanas de atención especial las zonas del distrito que lo requirieran, siguiendo la misma nomenclatura que la prevista al artículo 5 de la Ley 2/2004, de 4 de junio, de Mejora de Barrios, Áreas Urbanas y Villas que requieren de una atención especial. Esta delimitación tendría que establecer un mecanismo de reversión de la inversión realizada para la regeneración urbana del área concreta en los casos en los que ésta sea íntegramente pública, que sólo tendría lugar si se transmiten las viviendas inmediatamente después de haberse completado la actuación de regeneración. La medida tendría por objeto evitar la especulación con las plusvalías urbanísticas de la intervención, exactamente igual que se hace en los casos de los beneficiarios de subvenciones públicas para la rehabilitación de viviendas, a los que se los obliga a devolver la inversión o una parte de ella en caso de transmisión posterior de la vivienda rehabilitada con fondos públicos.

El mecanismo de reversión que se propone es la inclusión de una previsión de planeamiento que imponga a cada finca de las incluidas en esas áreas urbanas de atención especial delimitadas, la carga urbanística que le correspondería asumir proporcionalmente del coste total de la intervención (exactamente igual que se hace en los proyectos de reparcelación), con la obligación de anotar el importe de la carga correspondiente a cada finca en el Registro de la Propiedad. La particularidad en éstos casos es que la carga anotada estará condicionada (y, por lo tanto, sólo se podrá reclamar) si la finca en cuestión se transmite dentro de un periodo de 10 a 15 años posterior a la finalización de la actuación pública urbanística, pero no se reclamará nunca si la finca no se transmite dentro de dicho periodo. De esa manera, si la vivienda o el edificio de viviendas se transmiten antes, la comunidad se asegura la reversión de la plusvalía que ha originado la inversión pública por parte de quien especule con ella. La medida tendría amparo en aplicación del principio de la participación en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas del sector público, que preconiza el artículo 4 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Urbanismo.

Con la misma finalidad de evitar conductas especulativas sobre las plusvalías que genera la actuación de regeneración cuando la inversión es completamente pública, el planeamiento podría delimitar subsectores que incluyan las fincas de las zonas adyacentes de inmediata influencia a las áreas urbanas de atención especial que se verían directamente beneficiadas por la actuación de regeneración vecina, con el fin de que las fincas incluidas en estos subsectores quedarán también grabadas, pero esta vez con la carga correspondiente sólo al incremento del valor de los usos reconocidos por el planeamiento a esas fincas tras la regeneración (no con la parte proporcional del importe íntegro del coste de la regeneración). De nuevo, sus propietarios sólo tendrían que pagar, en caso de fincas edificadas, si las transmiten durante los 10 o 15 años siguientes y, en caso de solares, si se edifican dentro del mismo plazo. La medida tiene como objetivo evaluar el incremento del aprovechamiento de esas fincas inmediatamente adyacentes con motivo de la actuación y repercutir en la comunidad la plusvalía generada si el particular pretende especular con ese mayor valor que ha obtenido sin inversión.

Desde la perspectiva de la aplicación del Derecho a la Vivienda, sería necesario declarar todo el distrito de Ciutat Vella como un área de conservación y rehabilitación, al amparo de lo previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la Vivienda. En efecto, esta Ley prevé la delimitación de áreas de rehabilitación y conservación de todo aquel tejido urbano que se considere que requiere una intervención urgente para mejorar el parque de viviendas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad normativamente exigidas a los inmuebles destinados a residencia habitual de personas.

La declaración de todo el Distrito de Ciutat Vella como un área de conservación y de rehabilitación dotaría a la administración de un amplio instrumental legal para actuar de forma directa y eficaz sobre el territorio con el objetivo de asegurar la calidad de vida digna de las personas, contener las prácticas abusivas en materia de vivienda e intervenir en el mercado inmobiliario. Así, la declaración del área de conservación y rehabilitación permitiría la adopción de órdenes de conservación específicas y, la suscripción de convenios de rehabilitación con los particulares dirigidas, unas y otros, a la restitución de las condiciones mínimas de habitabilidad de cualquier inmueble destinado a residencia habitual de personas garantizando así el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española en la vertiente del precepto que obliga a los poderes públicos a garantizar estas condiciones. El Decreto 75/2015, de 27 de mayo, del Plan del Derecho a la Vivienda, prevé la posibilidad de que en estos convenios de colaboración se puedan establecer condiciones de financiación y ayudas entre los municipios y la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Pero lo que la delimitación del área de rehabilitación y conservación permitiría, es el ejercicio del tanteo y del retracto en toda el área delimitada, es decir el derecho del Ayuntamiento a optar por la compra de los inmuebles con carácter preferente sobre cualquiera, cuando éstos se pongan en venta. Esta es una medida que permite intervenir directamente en el tráfico jurídico de los inmuebles, con el fin de evitar situaciones abusivas y especulativas que pueden, fácilmente, abocar en situaciones de incumplimiento de la función social de la propiedad o, bien, en un cambio no querido del modelo residencial que genere expulsión o acoso. La posibilidad de adquisición preferente de las viviendas incluidas en el área de conservación y rehabilitación por parte de la administración en el supuesto de que su propietario decida transmitirlo es un buen instrumento para controlar el mercado inmobiliario minimizando los abusos, porque actúa como cortafuegos a la especulación que generan las transmisiones sucesivas de inmuebles en cortos periodos de tiempo.

La declaratoria comportaría, además, controlar una eventual actuación abusiva de los propietarios posibilitando la intervención de las administraciones en los expedientes incoados ante las delegaciones de Gobierno dirigidos al derribo de los edificios habitados. Se permitiría así garantizar que la consumación de este derribo sólo se producirá si es realmente necesario y oportuno y se garantizaría que no se instrumentalizara la medida como un mecanismo para resolver los contratos de arrendamiento que resultan incómodos para el propietario por su renta inferior a la del mercado.

La declaratoria de todo el distrito de Ciutat Vella como un área de conservación y rehabilitación permitiría declarar la utilidad pública de una vivienda a efectos expropiatorios, cuando concurren causas objetivas que así lo permitan, como por ejemplo, la obstinación reiterada de un propietario en el incumplimiento de una orden de conservación previamente adoptada. También permitiría bloquear las viviendas en deficiente estado de conservación, impidiendo que se puedan transmitir los inmuebles que no cumplan y no puedan cumplir con las condiciones de habitabilidad exigidas legalmente (art 15.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre de Derecho a la Vivienda). Este bloqueo en el tráfico jurídico obstaculizaría la proliferación de las situaciones discriminatorias.

Finalmente, la declaración de Ciutat Vella como un área de conservación y rehabilitación, posibilitaría la movilización de los pisos vacíos requiriendo directamente a su propietario su ocupación efectiva en un plazo cierto.

Todo el conjunto de medidas propuestas, tanto en aplicación del Derecho urbanístico, como en aplicación del Derecho a la vivienda se configuran como instrumentos de intervención administrativa plenamente acordes con la regulación actual de la función social del derecho de propiedad, que

podrían implementarse en el distrito de Ciutat Vella para que esta zona de la ciudad de Barcelona, que tanta historia acumula, continúe siendo un lugar en el que poder habitar y no sólo un lugar que visitar.

## BIBLIOGRAFÍA

Resolución 217 A (III) de 10 de diciembre de 1948, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Asamblea General de las Naciones Unidas. París.

Constitución Española de 1978. Cortes Generales. «BOE» núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, páginas 29313 a 29424.

Ley 2/2004, de 4 de junio, de Mejora de Barrios, Áreas Urbanas y Villas que requieren una Atención Especial. Parlamento de Cataluña. DOGC núm. 4151 de fecha 10 de junio de 2004, páginas 11094 a 11096.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda. Parlamento de Cataluña. DOGC núm. 5044 de fecha 09/01/2008, páginas 1609 a 1688.

Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Urbanismo. Departamento de Presidencia de la Generalidad de Cataluña. DOGC 5686, de fecha 05/08/2010, páginas 61305 a 61418.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Suelo y la Rehabilitación Urbana. Ministerio de Fomento. «BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015, páginas 103232 a 103290.

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Departamento de Territorio y Sostenibilidad Generalidad de Cataluña. DOGC núm 6245 de fecha 02/11/2012, páginas 53432 a 53452.

Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan por el Derecho a la Vivienda. DOGC núm. 6633, de fecha 29 de mayo de 2014, páginas 1 a 40. Departamento de Presidencia de la Generalidad de Catalunya.

*Plan General Metropolitano de Barcelona*. Comisión de Urbanismo de Barcelona. 14 de julio de 1976. BOP 172, de fecha 19 de julio de 1976, páginas 8 a 15.

Ajuntament de Barcelona. *Pla Dintres 2014*. Folleto Informativo del Programa., Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2014.

Pablo Feu Fontañia - Abogado  
Asesor de la Oficina de Habitatge de Ciutat Vella  
pablofeu@icab.cat



Carrer dels Carders, Santa Caterina - Ciutat Vella