

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES REFERENT A LA QUEIXA RELATIVA A HABITATGE

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 28 de desembre de 2021, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava la seva disconformitat per la manca de resposta de la Borsa de Lloguer de Barcelona.

Té l'habitatge llogat a través de la Borsa des de l'any 2017 i havia de disposar d'ell per a un familiar. En el seu moment, es va incloure una clàusula que reflectia la possibilitat de recuperar-lo i va notificar-ho a la Borsa el mes de setembre de 2021. Considera que la Borsa ha de facilitar una sortida a la llogatera però des del Consorci no se li ha facilitat una resposta clara sobre quan podrà aquesta senyora disposar d'un altre recurs habitacional més adequat a les seves circumstàncies actuals i ell podrà disposar de l'habitatge per al seu fill, que ha de marxar del pis que té actualment.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Examinat el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a l'òrgan afectat per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

En data 26 de gener de 2022, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

En data 9 de juny de 2022, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa que, en data 29 de març de 2017, el ciutadà va incloure un habitatge de la seva propietat a la Borsa de d'Habitatge de Lloguer de Barcelona, mitjançant la signatura del corresponent acord d'inclusió.

En data 29 de setembre de 2017 es va signar el contracte de lloguer amb els sol·licitants proposats des de la Borsa amb una durada de cinc anys d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans.

En data 20 de setembre de 2021 el ciutadà va notificar a la Borsa la seva voluntat de recuperar la possessió de l'habitatge per necessitat pròpia i, per tant, de resoldre el contracte de lloguer de manera anticipada, donat que era legalment vigent fins el 29 de setembre de 2022.

La clàusula de dos mesos de preavís per a ús propi o d'un familiar de primer grau és un dret de la part arrendadora previst a l'article 9.3 de la LAU, per tant forma part del contracte de lloguer que vincula la relació arrendatícia entre la persona llogatera i la propietat. En aquest sentit, cal destacar que la Borsa no forma part del contracte de lloguer, sinó que fa una funció mediatora. L'acord d'inclusió se signa entre la propietat i la Borsa per recollir els compromisos entre les parts per a la inclusió al programa, però no regula la relació arrendatícia.

Des de la Borsa es va atendre la petició del ciutadà i es va contactar amb la part arrendatària per valorar una alternativa residencial i, en data 7 d'octubre de 2021, es va aprovar un real·lotjament a favor de la llogatera. Un cop es pogués adjudicar un nou habitatge a la part arrendatària, es preveia poder iniciar els tràmits de sortida i la resolució del contracte de lloguer.

Les sol·licituds de real·lotjament aprovades per la Borsa d'Habitatge tenen la consideració de caràcter urgent i, per tant, les persones afectades són convidades a visitar aquells habitatges que estiguin dins la seva viabilitat econòmica i siguin adequats pel que fa a la capacitat per acollir la composició familiar.

Fins a gener de 2022, la llogatera havia visitat tres habitatges però cap d'ells se li va poder adjudicar donat que els preus del lloguer superaven la seva capacitat econòmica.

El ciutadà va rebre informació sobre totes les gestions que s'estaven fent per tal que pogués recuperar l'habitatge i era coneixedor del canvi d'estructura familiar (el pis havia estat arrendat per la llogatera i dues persones) i de la dificultat econòmica per trobar un nou habitatge assequible.

Amb independència de les gestions de real·lotjament per part de la Borsa, es va assessorar jurídicament al ciutadà sobre les accions per recuperar l'habitatge. Si la família s'oposava o no trobava una sortida amb els seus mitjans o amb el recolzament de la Borsa, com s'estava fent, caldria iniciar un procediment judicial per recuperar la possessió i rescindir el contracte.

A petició del ciutadà, en data 22 de febrer de 2022 es va programar una reunió presencial amb la responsable de la Borsa, per tornar a revisar tota la gestió realitzada i es va consensuar que la via judicial no era desitjable per a cap de les parts.

Finalment, durant el mes de març de 2022, la llogatera va millorar la seva situació econòmica i va accedir a un real·lotjament en un altre habitatge de la Borsa. En data 7 d'abril de 2022, va signar un nou contracte d'habitatge. Així, es va poder rescindir el contracte i el ciutadà va recuperar la possessió del seu habitatge.

La Borsa informa que va complir amb les seves funcions d'acompanyar i assessorar les parts en tot el procés per tal de garantir els seus drets i resoldre la relació contractual de la millor manera possible amb els mecanismes de mediació.

La Borsa d'Habitatges de Lloguer es configura com un recurs important de la ciutat per garantir l'accés a un habitatge digne i assequible. La intermediació del Programa de Borsa entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters aporta

beneficis a totes les parts. Així, els propietaris d'habitatges buits que els cedeixen a la Borsa tenen la seguretat que es compliran les condicions del contracte i les persones que busquen un habitatge assequible poden accedir-hi amb garanties.

CONSIDERACIONS

La Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona compta amb més de 1.000 habitatges i ofereix incentius als propietaris que cedeixen el seu. Entre aquests avantatges es troben, per exemple, una subvenció de 1.500 € si l'habitatge està buit, una subvenció per a la rehabilitació fins a un màxim de 20.000 euros i una bonificació del 95 % en la quota líquida de l'IBI. També garanteix el cobrament amb un seguiment específic per tal que la propietat sempre percebi les rendes de lloguer, així com un assessorament jurídic i tècnic al propietari i el suport a les famílies llogateres durant tota la vida del contracte.

La informació facilitada pel Consorci posa de manifest l'actuació proactiva de la Borsa per buscar una solució el més aviat possible en aquest cas. Així, immediatament després de conèixer la necessitat de recuperar l'habitatge per part del propietari, el dia 7 d'octubre de 2021, va prioritzar el real·lotjament amb caràcter d'urgència d'aquesta família, tal i com preveuen les Normes reguladores de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona per a casos d'especial urgència. Si aquest real·lotjament no s'ha produït abans ha estat perquè no es disposava d'un habitatge adequat pel que fa a preu i característiques.

D'altra banda, va assessorar jurídicament a la propietat sobre totes les possibles actuacions que es podien realitzar per recuperar la possessió.

D'acord amb les disposicions l'article 143 de la Carta Municipal de Barcelona i el Reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Un cop considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **l'actuació de la Borsa de Lloguer d'Habitatges de Barcelona del Consorci d'Habitatges de Barcelona ha estat correcta i d'acord amb les obligacions que es recullen a les Normes que la regulen.**

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.