

## **RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES REFERENT A LA QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)**

### **ANTECEDENTS**

#### **Descripció dels fets objecte de la queixa**

En data 11 de juny de 2021, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava la seva disconformitat per la manca d'arranjament d'unes humitats greus al seu habitatge que afecten la salut dels seus fills menors d'edat, que pateixen asma.

A l'agost del 2020 va entrar a viure en aquest habitatge, gestionat per la Fundació Hàbitat 3, que li va assignar la Mesa de Valoració per a l'Adjudicació d'Habitatges per Emergències Socials. Des de l'inici de residir en aquest habitatge es va detectar un problema d'humitats que s'ha estès durant tot l'hivern malgrat les intervencions que s'hi han fet.

Sembla que les humitats són un problema estructural que requereix una intervenció més profunda pel que els van informar a l'abril del 2021, en què un tècnic va venir a fer una inspecció més en profunditat. Han preguntat a Hàbitat 3 quan se solucionaran però encara no els han donat cap resposta.

Considera que si les humitats tenen solució s'han de fer immediatament les obres necessàries, donat que afecta greument la salut de tres persones menors d'edat, o, si no, considera que s'hauria de proporcionar un canvi d'habitatge.

#### **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 al **Consorci de l'Habitatge de Barcelona**, per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

En data 23 de juny de 2021, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

#### **Resposta dels òrgans afectats**

En data 8 de setembre de 2022, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa que aquest habitatge on resideix la família pertany al Programa de cessió, que és un programa social d'habitatge gestionat per la Fundació Hàbitat 3. La seva finalitat és captar habitatges buits del mercat privat de la ciutat i posar-los a

disposició de la Mesa d'Emergències. El senyor va ser adjudicatari d'aquest habitatge després d'haver patit un procés de desnonament del seu domicili habitual.

Segons la informació que tramet la Fundació Hàbitat 3 com a gestor de l'habitatge, en data 31 de desembre de 2020, va rebre una comunicació dels llogaters, en què indicaven que tenien unes humitats en una de les habitacions dels nens.

Des de la Fundació Hàbitat 3 es va donar avís, el mateix dia, a un proveïdor perquè anés a veure les humitats i es pogués valorar quina intervenció era necessària.

En diverses ocasions la Fundació va reclamar la visita al proveïdor i finalment es va fer el 14 d'abril de 2021. Per dificultats de resposta i coordinació amb el proveïdor finalment es va haver d'optar per canviar de proveïdor i es va acabar encarregant a una altra empresa.

Un cop feta la inspecció, el proveïdor va informar que no hi havia cap averia i que el problema consistia en condensacions pròpies de l'habitació per manca de ventilació, ja que aquesta donava al pati interior de l'edifici i a l'edifici contigu.

El proveïdor va recomanar el tractament habitual en aquests casos: ventilació contínua i neteja bàsica de les parets, a més d'aplicar una capa interior d'aïllant a les parets amb pladur i llana de roca.

Des de la Fundació es va acordar amb la llogatera que si es tornaven a produir les condensacions visitaria l'habitatge un dels arquitectes de la Fundació per fer les comprovacions pertinents per verificar si el tractament exposat pel proveïdor havia estat el més adient o bé en calia un altre de més efectiu en el temps.

La visita es va verificar en data 7 de desembre de 2021 i es va comprovar que les humitats persistien i que calia fer una intervenció més especialitzada amb un tractament amb pintura especial.

La propietat ha estat d'acord a assumir el cost de la intervenció. Actualment la situació ja s'ha gestionat i la família n'ha estat informada.

D'altra banda, l'Ajuntament ha fet les coordinacions pertinents amb la Fundació a fi i efecte que no es tornin a produir incidències amb els proveïdors i corregeixin a temps les que es puguin ocasionar.

El Programa de cessió d'habitatges que gestiona l'entitat Fundació Hàbitat 3 és un recurs públic que ofereix habitatge de lloguer social a 350 famílies que han perdut el seu habitatge habitual i que per la seva vulnerabilitat econòmica no poden accedir a un habitatge del mercat lliure de la ciutat.

## CONSIDERACIONS

L'habitatge on viu la família forma part del Fons d'Habitatges de Lloguer Social de Barcelona, que té entre les seves finalitats prioritàries donar resposta a les situacions d'emergència social per pèrdua d'habitatge.

El fons el componen habitatges de propietat o administrats per l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya i també qualsevol altre habitatge que el Consorci d'Habitatge pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.

L'habitatge on viu el promotor de la queixa forma part del Programa de cessió d'ús que l'Administració té amb la Fundació Hàbitat 3, que és l'entitat responsable de fer les accions oportunes perquè aquest sigui reparat al més aviat possible, per complir, així, amb les obligacions que tot propietari té vers els seus inquilins.

Aquesta obligació deriva de l'article 21 de la Llei d'arrendaments urbans, que recull l'obligació de l'arrendador o arrendadora de dur a terme **totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat**. Igualment, la normativa d'urbanisme estableix l'obligació de conservació, tal com queda recollit a l'article 197 del text refós de la Llei d'urbanisme per a tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions, i aquests deures inclouen conservar i rehabilitar **les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges**.

Aquesta Sindicatura entén que **quan els desperfectes o danys poden comportar un perill per a la seguretat o salubritat dels inquilins, reparar-los ha de ser una prioritat** i s'ha de donar resposta dins un temps raonable.

En aquest cas, s'ha reconegut que no es va reaccionar inicialment a la situació amb una diligència raonable i que la família ha patit durant dos hiverns humitats a l'habitació dels infants.

A data d'avui, sembla que s'han agilitzat les actuacions necessàries per reparar l'habitatge i que aquest es mantingui en les condicions d'habitabilitat i salubritat adequades.

## DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta Municipal de Barcelona i el Reglament que regula aquesta institució, la Sindicatura té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, l'actuació s'ha allargat excessivament en el temps, fet que ha reconegut el **Consorci de l'Habitatge i que ha determinat que augmenti els seus esforços per millorar el servei i donar un acompanyament més adequat a les famílies per atendre les seves necessitats**.

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.