

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

### **ANTECEDENTS**

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

En data 20 de setembre de 2019, la ciutadana, en representació dels seus pares, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura **per les obres que estaven fent des de principis de juliol del 2019** a la finca on resideixen, i que els estava portant una situació d'estrès que afectava la seva salut física i mental.

Exposava que feia anys que patien situacions compatibles **amb l'assetjament immobiliari lligades a l'abandó de la finca** i la manca de manteniment i posteriors obres de rehabilitació de l'edifici.

**El maig del 2019**, en una reunió conjunta amb representants de l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella, la regidora d'Habitatge i representants dels mitjans de comunicació, **se'ls va informar que s'havia comunicat el seu cas a la Fiscalia per valorar si existien indicis de delictes**.

Els van informar que s'havia **multat la propietat** i s'havia **ordenat la suspensió de les obres** perquè **aquestes formaven part d'una rehabilitació integral** i no es donava compliment al que estableix l'ordenança d'obres. Se'ls havia informat que qualsevol concessió de llicència municipal d'obres a la propietat per continuar **les obres de rehabilitació integral de l'edifici venia supeditada al real·lotjament dels llogaters** mentre duressin les obres.

A principis de juliol del 2019 es van iniciar de nou les mateixes obres que havien estat aturades anteriorment i no entén com es continua permetent aquesta situació que diàriament està afectant de manera greu la salut física i mental dels seus pares.

Aquests fets s'han posat en coneixement de l'Ajuntament, tant el Districte de Ciutat Vella com la Regidoria d'Habitatge, i ningú els ha facilitat cap resposta ni explicació.

#### **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 **Districte de Ciutat Vella** i a la **Regidoria d'Habitatge** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

En data 2 d'octubre de 2019, es va sol·licitar a aquests organismes la informació necessària per a l'estudi de la queixa. Posteriorment, en data 1 de setembre de 2021, es va demanar ampliar la informació.

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.

## **Resposta dels òrgans afectats**

### **1. Informe del Districte de Ciutat Vella**

El Districte de Ciutat Vella va facilitar còpia dels expedients administratius referents a procediments incoats per protegir la legalitat urbanística, que a data d'avui es troben arxivats.

El primer expedient va incoar un procediment per les obres fetes al local de la planta baixa perquè no s'ajustaven al projecte presentat: s'havia enderrocat una volta que no estava recollida al projecte.

El segon expedient és el que feia referència a les diverses obres que s'estaven duent a terme a la finca. Aquest expedient requeria a la propietat que legalitzés les obres sol·licitant el permís que corresponia, que els serveis tècnics del Districte van valorar que era una llicència d'obres majors, donat que les obres consistien en una gran rehabilitació.

Per aquest motiu, es va ordenar la suspensió de les obres en data 21 de novembre de 2018 fins a l'obtenció de l'autorització municipal corresponent (la llicència d'obres majors). Aquesta suspensió es va ratificar en data 7 de gener de 2019.

Posteriorment, el 19 de febrer de 2019, la propietat va presentar un recurs d'alçada en què argumentava que les obres s'ajustaven al permís de comunicat diferit i no a una llicència d'obres majors.

En data 22 de desembre de 2020, es va estimar el recurs presentat després de noves inspeccions dels serveis tècnics del Districte i es va arxivar l'expedient.

### **2. Informe de la Regidoria d'Habitatge**

**La Regidoria d'Habitatge** va facilitar còpia de l'expedient per la presumpta comissió d'una infracció administrativa recollida a l'article 123.2 a) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, per portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació.

Aquest procediment sancionador es va incoar en data 8 d'octubre de 2018 al fill de l'antic propietari (ja que aquest havia mort el dia 7 de desembre de 2017 i el fill havia heretat aquesta finca) i també a l'administradora de la finca com a presumptes responsables d'aquesta infracció.

En data 28 de març de 2019 es va dictar una resolució que imposava una sanció de 90.001 euros per infracció molt greu.

En data 3 de maig de 2019 es va suspendre l'execució de la resolució i es va acordar posar en coneixement de la Fiscalia que, durant la tramitació de l'expedient sancionador, s'havien constatat indicis de la possible comissió d'un delictes d'assetjament immobiliari tipificat a l'article 172 del Codi penal.

En data 18 de febrer de 2020, es va rebre el Decret d'arxiu de les diligències d'investigació de la Fiscalia perquè no es van observar indicis de la comissió d'un delictes d'assetjament immobiliari. Per aquest motiu, es va acordar alçar la suspensió efectuada i continuar la tramitació dels recursos de reposició que havia presentat tant la propietat com l'administradora de la finca.

En data 18 de desembre de 2020, es va anul·lar i **deixar sense efecte la resolució impugnada**, de data 28 de març de 2019.

D'una banda, es va estimar la qüestió relativa a la **caducitat de l'expedient sancionador que havia al·legat en el seu recurs l'administradora de la finca**. La incoació de l'expedient es va produir en data 8 d'octubre de 2018 i se li va notificar la resolució definitiva en data 18 d'abril de 2019. Per tant, havien transcorregut més de sis mesos, la qual cosa obligava a declarar la caducitat, d'acord amb el que estableix l'article 25.1 b) de la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú.

**D'altra banda**, també es va estimar l'al·legació presentada pel fill del propietari, i que es basava en **el principi de personalitat** de la sanció, recollit a l'article 28.1 de la Llei 40/2015 de règim jurídic del sector públic.

No consta que s'hagi instat cap altre expedient sancionador.

### **3. Informe de la Fiscalia**

**El Consorci l'Habitatge de Barcelona** va facilitar una còpia de l'informe emès per la Fiscalia en data 1 de gener de 2020, on s'arxivien les diligències d'investigació per la denúncia presentada per l'Ajuntament de Barcelona. No s'apreciaven indicis de comissió d'un delictes d'assetjament immobiliari per part de la propietat.

L'informe de la Fiscalia assenyala el següent:

“No se desprenden suficientes indicios de que la dejación por parte del propietario de la finca de la obligación de conservarla en perfectas condiciones como arrendador tenga como único propósito deliberado el impedir a D... el ejercicio de los derechos propios de su condición de arrendatario de la vivienda y, de esa forma indirecta, doblegar paulatinamente la voluntad de éste hasta conseguir resolver el contrato de arrendamiento y el desalojo del piso.

En efecto, más allá de las desavenencias existentes entre la propiedad y D..., no cabe concluir que el mal estado de conservación de la finca constituya un mecanismo indirecto para forzar al único arrendatario de la misma a abandonar su respectiva vivienda, máxime cuando el propietario ha ido realizando actuaciones al objeto de remediar las filtraciones de agua y humedades del edificio, sin que se haya constatado inacción alguna frente a situaciones de precariedad extrema de la finca.

Por otro lado, ningún indicio delictivo se puede deducir de la presentación de la demanda de desahucio contra D... por cuanto el ejercicio de acciones legales o judiciales no se puede considerar un comportamiento coactivo al constituir el simple desenvolvimiento de los derechos de una persona, en particular, del derecho a la tutela judicial efectiva y la vía adecuada para la resolución de conflictos.”

## CONSIDERACIONS

### 1. 1. Sobre el permís d'obres

La ciutadana exposa la seva disconformitat amb les obres que s'estaven duent a terme a la finca al juny del 2019 perquè la informació que se'ls havia facilitat des de l'Ajuntament un mes abans (maig del 2019) és que **les obres a la finca s'havien aturat perquè no havien demanat la llicència d'obres majors**, que era el que pertocava per a les obres de gran rehabilitació.

La Sindicatura de Greuges ha constatat que la informació facilitada a la ciutadana era correcta però incompleta. Efectivament, hi va haver una resolució de suspensió d'obres, però aquesta no havia adquirit fermesa, ja que la propietat havia interposat un recurs d'alçada i, simultàniament, havia presentat un comunicat diferit d'obres, que el Districte de Ciutat Vella va validar.

### 2. Infracció de la Llei del dret a l'habitatge

Pel que fa a la infracció de la Llei del dret a l'habitatge (de la qual es va informar la ciutadana al mes de maig del 2019), la Sindicatura de Greuges ha constatat que, si bé aquesta sanció es va imposar en data 28 de març de 2019, es trobava en suspens des del dia 3 de maig de 2019, que és quan es van traslladar les actuacions al Ministeri Fiscal per la possible comissió del delictes d'assetjament immobiliari en aplicació del principi de *non bis in idem*.

Posteriorment, un cop aixecada la suspensió, no es va executar la resolució sancionadora, ja que es van estimar els recursos presentats:

- D'una banda, per estimar la caducitat en la tramitació del procediment sancionador pel que fa a l'administradora de la finca (li va ser notificada la resolució del procediment sancionador en un termini superior als 6 mesos que estableix la normativa).
- De l'altra, per estimar a la propietat el principi de personalitat en les sancions administratives. En aplicació d'aquest principi, tots les actuacions o omissions que en el seu conjunt poden suposar la infracció d'assetjament haurien d'haver estat comeses pel propietari en el moment en què van succeir, quan la major part feien referència a actuacions fetes per l'anterior propietari.

Pel que fa al delictes d'assetjament immobiliari, no és competència d'aquesta institució establir si es donen elements per determinar si ens trobem davant un possible delictes d'assetjament immobiliari. Sobre aquest fet s'ha pronunciat la Fiscalia a les seves diligències. Delictes que els inquilins també poden denunciar en exercici dels seus drets, si ho estimen convenient davant el jutjat.

**En definitiva**, el que és constata és que tot i que l'actuació, tant de la Regidoria d'Habitatge com del Districte de Ciutat Vella, va ser d'acord amb les seves competències corresponents, aquesta no es va fer de manera coordinada i amb el traspàs d'informació adient, que hauria estat necessari en un assumpte que afecta el dret a l'habitatge digne i adequat d'aquests ciutadans.

La conseqüència d'aquesta manca de coordinació va ser que la informació que se'ls va facilitar als inquilins al maig del 2019 sobre l'estat de l'expedient de legalitat urbanística sobre les obres que es duien a terme va ser incompleta.

Com aquesta Sindicatura recorda de manera habitual a l'Ajuntament, la ciutadania té dret a una atenció adequada on es garanteixi el seu dret a obtenir atenció, informació i orientació, tant en l'exercici i protecció dels seus drets i interessos com en el compliment de les seves obligacions.

D'acord amb el que disposen 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. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **tot i que l'actuació de la Regidoria d'Habitatge i el Districte Ciutat Vella va ser d'acord amb les seves competències corresponents, la informació facilitada a aquests inquilins sobre l'estat dels expedients corresponents no respon al principi de bona administració.**

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.