

## **RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES**

### **QUEIXA RELATIVA AL DRET A LA BONA ADMINISTRACIÓ (HABITATGE PÚBLIC)**

#### **ANTECEDENTS**

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

En data 19 de novembre de 2021, la propietària d'un habitatge al carrer Nou de la Rambla cedit a la Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava la seva disconformitat pel funcionament de la borsa esmentada, ja que considerava que no donava compliment a les obligacions de l'acord de cessió.

La ciutadana exposava que es va signar la cessió a la Borsa en data 24 de novembre de 2020. Posteriorment es van fer les obres que es van acordar amb el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, i l'habitatge va estar disponible per ésser llogat des del mes de maig del 2021.

A novembre del 2021 va informar que encara no s'havia formalitzat el lloguer, fet que la perjudicava doblement, ja que no podia cobrar la renda del lloguer ni l'ajut per a les obres que es van fer, l'import de les quals va ser superior als 20.000 euros.

A banda d'aquest ajut, existeixen altres incentius per a la persona que cedeix l'habitatge a la Borsa (la satisfacció d'un ajut addicional de 1.500 euros i la bonificació dels tributs municipals de l'habitatge), l'efectivitat i el pagament de les quals també queden lligats a la signatura del contracte d'arrendament amb la unitat de convivència beneficiària.

Considerava que estava assumint la totalitat dels costos i inconvenients derivats de l'acord de cessió, però no podia gaudir d'aquests ajuts **per la manca de compliment diligent de les obligacions i la mala administració dels gestors de la Borsa**, i tampoc tenia la plena disponibilitat de l'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 25 de novembre de 2021, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

### **Resposta dels òrgans afectats**

El dia 8 de setembre de 2022, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa el següent:

#### **1. Incorporació de l'habitatge de la interessada a la Borsa d'Habitatge de Lloguer**

El Programa de Borsa és un recurs important de la ciutat per garantir l'accés a un habitatge digne i assequible, i recuperar-ne la funció social. La intermediació del Programa de Borsa entre persones propietàries d'habitatges buits i els possibles llogaters possibilita beneficis per 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.

En data 24 de novembre de 2020 la ciutadana va incloure el seu habitatge situat al carrer Nou de la Rambla a la Borsa d'Habitatges mitjançant l'acord d'inclusió corresponent.

La renda de lloguer es va acordar en 750 euros mensuals. Es van prescriure una sèrie d'actuacions per fer a l'habitatge per garantir-ne l'habitabilitat i poder incorporar-lo al programa de la Borsa.

En data 11 de maig de 2021 la ciutadana va informar de l'acabament de les obres prescrites al seu habitatge. En data 18 de maig de 2021, des de la Borsa es va verificar la realització de les obres prescrites i es va emetre l'informe pertinent.

En data 16 d'agost de 2021 es va publicar l'anunci de l'habitatge al web dels habitatges de la Borsa, i va quedar oberta la inscripció per a tots els sol·licitants interessats i amb viabilitat econòmica suficient.

La primera visita estava prevista per al 20 d'agost de 2021, però va quedar anul·lada per manca de persones interessades inscrites. En aquell moment es va contactar amb la ciutadana per valorar una rebaixa per fer l'habitatge més atractiu i comercialitzable. La propietat no va estimar fer la rebaixa proposada i va sol·licitar continuar programant visites.

Es va programar una visita el 2 de setembre de 2021, hi van assistir dos sol·licitants, però no hi van estar interessats. Es va fer una tercera visita el dia 9 de setembre de 2021, però no hi va haver ningú que hi estigués interessat. I una quarta visita el 29 d'octubre de 2021, que va quedar anul·lada novament per manca de sol·licitants inscrits.

Després d'aquestes visites programades sense persones interessades a llogar l'habitatge al preu acordat, es va contactar de nou amb la propietat per suggerir una rebaixa en la renda.

En data 17 de novembre de 2021 la propietat va comunicar que no estimava fer la rebaixa suggerida en la renda de lloguer i que volia mantenir la renda fixada en l'acord d'inclusió.

Durant el mes de desembre del 2021 no hi va haver sol·licitants de la Borsa interessats a visitar l'habitatge.

El protocol habitual de visites consisteix a publicar l'habitatge al portal web de la Borsa i els sol·licitants s'hi inscriuen directament. No obstant això, en data 19 de gener, donades les dificultats per llogar l'habitatge, es va programar una visita extraordinària, i es va convidar 50 sol·licitants de la Borsa amb la viabilitat econòmica suficient per fer-se càrrec de la renda de lloguer. Hi va assistir un únic sol·licitant, però la visita no es va poder fer, davant la impossibilitat d'accedir a l'habitatge com a conseqüència d'una ocupació irregular no permesa per la propietat.

## **2. Ocupació de l'habitatge**

Davant aquesta nova situació, es va contactar amb la propietària per informar-la de l'ocupació i assessorar-la de les accions que havia de fer per recuperar la possessió de l'habitatge. Orientada pel servei, el mateix dia 19 de gener de 2022 la propietària va interposar una denúncia policial.

Des de la Borsa d'Habitatge, es va activar el Servei d'Intervenció i Mediació en Situacions de Pèrdua d'Habitatge (SIPHO) de l'Ajuntament, que va contactar amb els ocupants de l'habitatge sense aconseguir una desocupació amistosa. Fins a la data d'emissió d'aquest informe, s'han fet diferents visites a l'habitatge, en coordinació amb els serveis socials de zona, amb la finalitat d'aconseguir una recuperació amistosa de l'habitatge, sense èxit.

Davant aquesta situació, des del Programa de Borsa es va activar la defensa jurídica, i en data 3 de febrer de 2022 es va interposar demanda civil contra els ocupants de l'habitatge. D'altra banda, i a demanda de la propietària, s'ha assumit la interlocució amb l'administrador de finques que gestiona l'immoble.

Paral·lelament, i donat que la Borsa disposa d'un fons econòmic per a mesures preventives per als riscos de l'habitatge, per resoldre ocupacions irregulars i donar-ho als propietaris afectats, es va activar el fons de garantia de rendes, que està cobrint tots els lloguers no rebuts per la propietat des de la data de l'ocupació fins a la recuperació de l'habitatge.

A dia d'avui, ens consta que el jutjat ja ha emès sentència a favor de la propietària i s'està en espera que es programi data per fer efectiva la recuperació de l'habitatge.

## **3. Retard en el lloguer de l'habitatge**

Es considera que cal diferenciar dues fases en la gestió de l'habitatge, abans i després de l'ocupació irregular.

Amb relació al retard en el lloguer de l'habitatge, es considera que des de la Borsa es van fer les gestions adequades per poder llogar l'habitatge. La causa de

l'endarreriment del contracte de lloguer ha estat la manca de sol·licitants interessats en aquest habitatge per raó de preu.

La renda de lloguer es va establir al novembre de l'any 2020, en aquell moment l'índex de preus de referència no recollia la baixada de preus de mercat provocada com a efecte de la pandèmia. Això ha motivat que la renda sigui elevada en comparació amb els preus actuals de mercat per a habitatges similars (58 m<sup>2</sup>, sense ascensor, al barri del Raval sud i amb una ocupació per a dues persones).

Això, sumat a la inestabilitat actual del mercat de treball, ha provocat que cap dels sol·licitants de la Borsa ni els que han assistit a les visites es mostressin interessats a llogar-lo.

Pel que fa a la subvenció per a obres d'interior d'habitatge, està condicionada a la signatura d'un contracte de lloguer amb la mediació de la borsa i, per tant, no es pot resoldre favorablement fins a complir el requisit esmentat.

Des dels serveis jurídics de l'IMHAB s'ha fet una anàlisi acurada de la normativa per veure si era possible avançar aquest import, però les bases de la convocatòria especifiquen clarament la impossibilitat de donar la subvenció fins que no es formalitzi el contracte de lloguer. La propietària ha estat informada d'aquesta situació.

#### **4. Suport proporcionat per l'Ajuntament pel que fa a l'ocupació irregular**

Un cop s'ha produït l'ocupació irregular de l'habitatge, des de la Borsa s'han activat els recursos del fons econòmic per a mesures preventives per als riscos de l'habitatge i s'ha facilitat a la propietària l'assessorament i acompanyament jurídic necessaris per recuperar la possessió de l'habitatge.

S'ha activat la defensa jurídica del programa i s'ha interposat demanda davant el jutjat per a la recuperació de l'habitatge. Així mateix, s'estan assumint els pagaments judicials mensuals de les rendes de lloguer i despeses de subministraments corresponents al període entre la data de l'ocupació irregular i la recuperació de l'habitatge.

Des del Programa de Borsa mantenen el seguiment de les actuacions i s'està donant seguiment a la demanda i l'acompanyament de la propietat, per mantenir-la informada en tot moment de la situació de l'ocupació.

### **CONSIDERACIONS**

#### **1. Regulació de la Borsa de Lloguer de Barcelona**

L'article 69 del títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix la mediació social en el lloguer d'habitatges i encarrega al departament competent en matèria d'habitatge establir un **sistema de concertació pública i privada per estimular els propietaris i els inversors privats a llogar llurs habitatges dins el mercat** adreçat a les persones i les unitats de convivència amb dificultats per accedir-hi.

Per la seva banda, els articles 15 al 20 del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge recullen la **mediació per al lloguer social**, que es pot desenvolupar mitjançant l'oferta de llogaters als propietaris d'habitatges desocupats i mitjançant el programa de cessió d'habitatges a l'Administració pública, que és qui els lloga als destinataris finals.

La **Borsa d'Habitatge de Lloguer** de Barcelona disposa d'unes normes reguladores aprovades en data 29 de març de 2017 (i publicades al *Diari Oficial de la Generalitat* en data 6 d'abril de 2017) per part del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que recullen els requisits per a les unitats de convivència sol·licitants, els requisits dels habitatges que en poden formar part, els avantatges per a la captació d'habitatges, els criteris d'assignació dels habitatges i la contractació.

Un dels avantatges per a les persones sol·licitants és que **el preu de lloguer de l'habitatge està per sota de mercat**. Això es recull tant a l'article 19 del Decret 75/2014, com a les normes reguladores, en el punt 3.1, en què es recullen els avantatges per a les unitats de convivència sol·licitants.

Alhora els propietaris reben tot un seguit de **garanties** (per exemple, el cobrament de les rendes durant la durada del contracte, una cobertura d'assegurança multirisca de la llar), així com **subvencions i incentius** (per exemple, una subvenció de 1.500 euros i ajuts per a la rehabilitació de l'habitatge del 100% fins a un màxim de 20.000 habitatges; ambdós condicionats a la signatura prèvia del contracte de lloguer). A l'acord de cessió es recullen tots aquests pactes.

## **2. Actuació de la Borsa amb referència a l'habitatge cedit**

L'acord de cessió d'aquest habitatge és de data 24 de novembre de 2020 i recull totes aquestes garanties i subvencions per a la propietat.

En el pacte primer de l'acord s'establia que el lloguer mensual de l'habitatge seria de 750 euros, amb les despeses comunitàries i tributs municipals a càrrec de la part arrendadora.

També es recollia que calia fer unes obres/actuacions obligatòries o recomanables, recollides a l'informe tècnic, i es donava el vistiplau al pressupost d'una empresa que establia una previsió de terminis (tot i que no s'especificava quin era).

Les obres van durar gairebé 6 mesos i, per aquest motiu, l'habitatge no es va posar a disposició de la Borsa fins el dia 11 de maig de 2021.

Per evitar situacions d'aquest tipus (gran demora entre l'acord de lloguer i la disponibilitat real de l'habitatge), la Sindicatura de Greuges de Barcelona considera que seria adequat que els acords amb la propietat incloguessin pactes amb referència al temps estimat de les obres **o bé que no es fixés un preu de lloguer determinat sinó, més aviat, la fórmula o els criteris amb els quals es determinarà la renda en el moment en què es posi l'habitatge a disposició**. Aquesta segona opció és la més idònia per no causar cap greuge a la ciutadania.

Una altra qüestió sobre la qual volem reflexionar és el termini de què disposa la Borsa per buscar un inquilí. A l'acord entre l'Administració i la ciutadania s'estableix un

termini de 60 dies naturals des que es posa l'habitatge a disposició de la Borsa fins que se signa un contracte de lloguer. Si transcorregut aquest temps, no s'ha formalitzat un contracte de lloguer, l'acord amb la Borsa es prorrogarà tàcitament per 30 dies més, o bé es resoldrà, si així s'acorda entre les parts.

En el cas que ens ocupa, la ciutadana va posar l'habitatge a disposició de la Borsa el dia 11 de maig de 2021 i així ho va comprovar un tècnic de la Borsa en data 15 de maig de 2021.

Tanmateix, no va ser fins al 16 d'agost de 2021 (és a dir, passat el termini màxim de 90 dies naturals en què tenia vigència l'acord), que la Borsa va publicar el primer anunci al seu web.

**Aquest retard en l'inici de la cerca d'un nucli familiar interessat a llogar aquest habitatge clarament no respon al principi de bona administració**, i l'agilitat amb la qual ha d'actuar l'Administració en la tramitació dels procediments. Això és especialment rellevant pel que fa a la gestió d'aquesta Borsa, tenint en compte el gran nombre de persones que hi accedeixen amb necessitat d'un lloguer social.

Pel que fa al fet de no trobar un inquilí per a l'habitatge, la Sindicatura de Greuges de Barcelona vol destacar que, ja a la primera visita, es va detectar que el preu establert no responia a la demanda de les persones sol·licitants d'habitatge inscrites a la Borsa i idònies per a aquest habitatge. Aquest fet es va comunicar a la propietària en diverses ocasions, segons fonts municipals, per recalcular la renda de lloguer.

Tanmateix, no es va arribar a un acord per a la rebaixa i cap dels intents fets per la Borsa durant 5 mesos per llogar l'habitatge va reeixir. Posteriorment, aquest habitatge es va ocupar.

Pel que fa a la resposta donada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona en l'acompanyament fet a la propietat des que es va produir l'ocupació, aquesta Sindicatura considera que ha estat correcta. L'Ajuntament ha posat en marxa l'assegurança de defensa jurídica i s'ha fet càrrec de les quotes de lloguer des del moment en què l'habitatge va passar a estar ocupat.

## **DECISIÓ**

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, **l'actuació del Consorci d'Habitatge de Barcelona no ha estat adequada pel que fa al temps que va trigar la Borsa d'Habitatge Social a publicar l'anunci de l'habitatge al seu web, i a com es va definir el preu del lloguer.**

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar al Consorci de l'Habitatge de Barcelona** que als acords de cessió dels habitatges de la Borsa de Lloguer s'estableixin criteris que permetin definir el preu del lloguer a partir del moment en què els habitatges estan disponibles efectivament i que aquest preu estigui per sota del preu de mercat, respectant els barems establerts per la Borsa pel que fa als lloguers.
- **Recomanar al Consorci de l'Habitatge de Barcelona** que doni compliment als terminis establerts als acords de cessió d'habitatges de la Borsa de Lloguer per trobar una unitat familiar que hi estigui interessada.
- **Recomanar al Consorci de l'Habitatge de Barcelona** que continuï donant suport a la propietat en la recuperació de la possessió d'aquest habitatge.

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.