

## RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

### QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE

#### ANTECEDENTS

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

En data 15 de setembre de 2022, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

- L'habitatge que tenia arrendat a una persona privada patia de deficiències que, segons el seu parer, podien fer perillar la seva integritat física. En concret, exposava que el sostre estava bombat i les làmines de fusta que el recobrien s'estaven desprenent. Per aquesta raó considerava que les condicions de seguretat eren deficientes.
- En data 31 de març de 2022, va presentar un escrit al Districte d'Horta-Guinardó sol·licitant la seva intervenció. A l'escrit deia que el propietari (i arrendador) al·legava que no podia fer reformes perquè l'Ajuntament no li donava permís. La interessada demanava "neteja, no reformes".
- En resposta a aquesta petició, el Districte va declinar intervenir-hi perquè considerava que es tractava d'un assumpte entre privats que s'havia de resoldre en l'àmbit civil.

La ciutadana no estava conforme amb la resposta municipal.

#### 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.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se **al Districte d'Horta-Guinardó** per tal de conèixer les intervencions dutes a terme en relació amb la queixa presentada.

El dia 20 de setembre de 2022, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

### **Resposta dels òrgans afectats**

El dia 22 de setembre de 2022, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa la tramitació donada a la petició formulada per la ciutadana.

## **CONSIDERACIONS**

### **1. Quant a la tramitació de l'escrit presentat**

El Districte informa que, a la instància presentada per la ciutadana en data 31 de març de 2022, se li va donar resposta per correu electrònic en data 6 d'abril de 2022. De manera succinta se li traslladava que:

“[...] La sol·licitud d'inspecció tècnica i valoració de l'estat de la vostra finca, en tractar-se d'un assumpte entre privats, s'ha d'abordar des de la normativa privada i de resolució en l'àmbit de la via civil. Així doncs, en cas de no aconseguir la solució del problema, haurà d'adreçar-se als tribunals ordinaris. També pot optar per la intervenció dels administradors de la finca, per intentar solucionar amb bones pràctiques qualsevol desavinença que sorgeixi entre veïns, o bé contactar amb la companyia asseguradora de la Comunitat de Propietaris perquè l'ajudin a gestionar qualsevol incidència que li pugui sorgir [...]”.

En data 19 d'abril de 2022, la ciutadana va enviar un nou correu electrònic al Departament de Llicències i Inspecció del Districte, va insistir novament amb els mateixos fets i va fer les mateixes al·legacions que a la seva instància inicial. En data 24 d'abril de 2022, va demanar resposta a aquest correu.

En data 25 d'abril de 2022, el Departament de Llicències i Inspecció del Districte d'Horta-Guinardó va donar resposta via correu electrònic a la ciutadana. Se li informava que, tot i tractar-se d'una qüestió que s'emmarcava dins l'àmbit privat, es va realitzar una consulta a la base de dades municipal. Constava que el Districte, l'any 2014, va obrir un expedient al propietari de l'immoble i que havia aportat tota la documentació que acreditava que aquest era legalment un habitatge. Per aquest motiu, l'expedient es va arxivar.

També se li informava de **l'existència d'un comunicat immediat a nom del propietari de l'immoble en qüestió per tal de dur a terme obres de reparació de la**

**paret mitgera pluvial per uns problemes d'humitats.** Per últim, se li confirmava que el Departament de Llicències i Inspecció del Districte d'Horta-Guinardó no duria a terme cap inspecció en relació amb aquesta qüestió.

El mateix dia 25 d'abril de 2022, la ciutadana va enviar, novament, un correu electrònic plantejant tot un seguit de consultes que responien clarament a l'àmbit privat. Va tornar a enviar aquest mateix correu en data 1 de maig de 2022. En data 2 de maig de 2022, des del Departament de Llicències i Inspecció es va tornar a donar resposta a la interessada per deixar constància que no es podia aportar cap altra informació relacionada amb la seva instància del 31 de març de 2022 i les consultes successives fetes tant per correu electrònic com mitjançant diverses trucades telefòniques al Districte.

A la informació de què disposem es constata que, a l'escrit que la promotora de la queixa va presentar al Districte en data 31 de març de 2022, se li va donar resposta el 4 d'abril de 2022. Així mateix, consta que **s'ha donat resposta a tots i cadascun dels correus enviats per la ciutadana**, el darrer d'ells, en data 2 de maig de 2022.

L'article 21 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, obliga l'Ajuntament a donar resposta motivada als escrits presentats per la ciutadania.

El termini màxim per respondre, quan les normes reguladores del procediment no n'estableixin cap altre, és de tres mesos. En els procediments iniciats a sol·licitud de l'interessat, aquest termini es comença a comptar des que la sol·licitud hagi tingut entrada en el registre electrònic de l'Administració o l'organisme competent per resoldre la tramitació.

Tanmateix, si bé és cert que les qüestions jurídiques que plantejava la interessada no eren competència del Departament de Llicències al Districte, hauria estat recomanable que, d'acord amb els **principis de coordinació administrativa i bona administració**, s'hagués instat l'**Oficina d'Habitatge del Districte** perquè li facilités —si calia, per segona vegada— l'assessorament legal corresponent o la informés del programa de mediació arrendatari/arrendador impulsat per l'Ajuntament de Barcelona que, entre d'altres, atén situacions de conflicte entre els propietaris i llogaters quan aquests se senten perjudicats en el dret d'ús pacífic del seu habitatge per actuacions o omissions realitzades per l'arrendador.

El principi de **bona administració** i l'eficàcia dels serveis públics es recullen a l'article 41 de la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea, als articles 9.3 i 103 de la Constitució espanyola, i a l'article 3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic

del sector públic administratiu comú. Aquests drets impliquen disposar d'una administració que presti el màxim nombre de serveis amb els millors estàndards de qualitat, respectant els drets i interessos legítims de la ciutadania, i que sigui capaç de resoldre els problemes de manera àgil i eficaç.

Així mateix, la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat, aprovada l'any 2000, esmenta en l'article XXIII, amb referència a l'eficàcia dels serveis públics com a indicatiu d'una bona administració, que les autoritats locals han de garantir l'eficàcia dels serveis públics i la seva adaptació a les necessitats de les persones usuàries.

## **2. Quant a les reparacions de l'habitatge**

En aquest punt, convé fer referència a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).

L'article 21 diu que l'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar la renda per aquest motiu, totes les **reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat**, excepte quan el deteriorament de la reparació sigui imputable a l'arrendatari, d'acord amb el que disposen els articles 1.563 i 1.564 del Codi Civil.

L'arrendatari, per la seva banda, ha de posar en coneixement de l'arrendador, en el termini més breu possible, la necessitat de reparacions i li ha de facilitar la verificació directa de l'estat de l'habitatge. (article 21,3 LAU)

La jurisprudència d'algunes audiències provincials (AP Barcelona, d'11 d'octubre de 2017, entre d'altres) diuen que les obres de conservació són les indispensables per a l'ús i es configuren com a necessàries perquè l'immoble pugui servir per a l'ús al qual s'ha de destinar.

En el supòsit que es planteja, cal tenir en compte que:

- L'any 2014, el Districte va obrir un expedient al propietari de l'immoble, qui va aportar tota la documentació que li va ser requerida i va acreditar que l'immoble era legalment un habitatge.
- L'octubre de 2018, la interessada va signar un contracte d'arrendament de l'habitatge i, l'octubre de 2019, va comunicar al propietari l'existència d'humitats.

- El febrer de 2020, el propietari va enviar uns operaris que van fer obres en el sostre de l'habitatge i van pintar tant el sostre com les parets afectades per la humitat.
- El març de 2021, el propietari va tornar a enviar uns operaris i li va comunicar a la interessada que faria les gestions oportunes amb un arquitecte per dur a terme una actuació externa, per a la qual caldrà demanar la llicència preceptiva.
- L'octubre de 2021, **s'acorda la renovació del contracte d'arrendament** i el propietari es compromet a continuar amb la resolució del problema de les humitats.
- L'abril de 2022, el Districte informa la interessada de l'existència d'un comunicat immediat a nom del propietari de l'immoble en qüestió **per dur a terme obres de reparació de la paret mitgera pluvial per uns problemes d'humitats.**

Atenent tot el que s'ha exposat, no sembla que el propietari tingués la intenció d'incomplir amb la seva obligació de dur a terme les reparacions que li imposa l'article 21 de la LAU. Una altra qüestió és que no les portés a terme amb la diligència que, segons l'arrendatària, li era exigible.

Per tant, hem de concloure que, tal com informa el Districte i tenint en compte tant les fotografies aportades per la persona interessada com les dades recollides a la base de dades municipal, les qüestions que ella plantejava s'havien de resoldre en l'àmbit civil.

## **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 Districte d'Horta-Guinardó ha estat ajustada a dret.**

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Suggerir al Districte d'Horta-Guinardó** que, en situacions similars a la plantejada i d'acord amb el principi de coordinació administrativa, s'adrexi la ciutadania a l'Oficina de l'Habitatge que correspongui o, si és el cas, als serveis de mediació municipals.

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.