

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (RÈGIM JURÍDIC DE L'HABITATGE)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

El ciutadà viu a l'avinguda dels Rasos de Peguera, primer com a propietari i des de fa uns anys amb un contracte social. La propietat de l'habitatge, un gran tenidor, malgrat la intervenció de l'Oficina de l'Habitatge, no vol fer-li oferiment de contracte social tot i que es troba en un dels supòsits de recollits en la Llei 1/2022, de modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Per aquest motiu ho va comunicar al mes de juliol de 2022 per tal que es prenguin les mesures, ja que segons la legislació vigent, aquest fet és motiu d'obertura d'un expedient sancionador.

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 Consorci d'Habitatge de Barcelona per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 14 d'octubre 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 30 de març de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa el següent:

En data 15 d'octubre de 2021, el ciutadà va ser atès pel Servei d'Assessorament Jurídic de l'Oficina d'Habitatge de Nou Barris. El ciutadà era titular d'un contracte d'arrendament (lloguer social) de l'habitatge situat a l'avinguda dels Rasos de Peguera de Barcelona.

El contracte d'arrendament s'havia subscrit en data 8 d'abril de 2013, i en data 3 de novembre de 2020 la propietat havia rebut comunicació on l'informaven de la voluntat de no renovar-li el contracte.

Finalment, en data 5 d'octubre de 2021, el ciutadà va rebre la demanda de desnonament per finalització del contracte tramitada al Jutjat de Primera Instància 35 de Barcelona.

En l'entrevista de data 15 d'octubre de 2021 va ser informat sobre la normativa vigent en relació amb l'obligatorietat d'oferiment de lloguer social a càrrec de la propietat. Concretament en la data en què va ser valorat el cas del ciutadà la redacció de l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, no preveia el supòsit d'interposició de demanda de desnonament per expiració contractual, com un dels que donaven peu a l'obligatorietat d'oferiment als afectats una proposta de lloguer social si el procediment afectava persones o unitats familiars sense alternativa pròpia d'habitatge i que estiguessin dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial definits a la mateixa llei.

En aquell moment, l'obligació esmentada només era exigible abans de la interposició d'una demanda d'execució hipotecària o desnonament per manca de pagament.

El ciutadà va ser informat que, d'acord amb la Sentència del Tribunal Constitucional de data 28 de gener de 2021, s'havia retallat l'abast de la Llei 24/2015 i que, per tant, no es podia exigir via normativa que la propietat fes una proposta de lloguer social.

En tot cas, es va iniciar un procés d'intermediació a sol·licitud del ciutadà per tal d'arribar a un acord de renovació voluntària del contracte de lloguer.

En data 15 d'octubre de 2021, l'Oficina es va adreçar a la gestora on es va exposar el cas del ciutadà i la seva situació de risc d'exclusió residencial, i se'ls va demanar que valoressin la possibilitat de reconduir la situació mitjançant la formalització d'un nou contracte de lloguer.

En data 27 de gener de 2022, el ciutadà va ser atès de nou i va demanar si el seu habitatge es trobava en l'acord que el banc propietari del seu habitatge i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya havien fet arribar per formalitzar contractes de lloguer social per 7 anys.

En data 10 de febrer de 2022, davant la manca de resposta de la propietat, es va tornar a insistir en la demanda d'un nou contracte de lloguer i es va informar el ciutadà que segons les gestions realitzades, el seu habitatge no es troba entre els que formen part de l'acord del banc i l'Agència.

En data 16 de febrer de 2022, es va comunicar la resposta negativa de la propietat a la renovació de contracte i el tancament de l'expedient d'intermediació davant de la manca de cobertura legal per exigir-ne la formalització.

L'usuari informa que en aquell moment el procediment judicial es trobava suspès per interposició de recurs contra la resolució de denegació de justícia gratuïta, i se li demana que quan tingui resolució d'aixecament de la suspensió i nova data de celebració de vista i llançament ho comuniqui a l'Oficina. També se'l va informar de la documentació necessària per iniciar un possible expedient per l'adjudicació d'habitatge d'emergència social per pèrdua d'habitatge. A banda, se'l va informar de la possibilitat de la inscripció en el Registre de sol·licituds d'habitatge públic i de la borsa de lloguer de Barcelona.

En relació amb la comunicació que fa el ciutadà sobre l'aplicació de la Llei 1/2022 de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, cal destacar que en el moment de tancament del procés d'intermediació (16 de febrer de 2022) aquesta Llei no estava vigent i, per tant, no era d'aplicació.

En data de març de 2023, el ciutadà no s'ha adreçat novament a l'Oficina i arran de la queixa a la Sindicatura aquesta Oficina contactarà de nou amb ell per actualitzar la seva situació i orientar-lo en les possibles accions que cal fer.

CONSIDERACIONS

La Llei 1/2022, del 3 de març de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge estableixen mesures per garantir el dret a l'habitatge.

En concret, les mesures de les quals es podria beneficiar el ciutadà és l'obligació establerta la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de renovació dels contractes de lloguer social obligatori o l'oferiment de proposta de lloguer social abans d'interposar la demanda de desnonament que es regula en la mateixa llei.

La llei va entrar en vigor en data 8 de març de 2023 i, malauradament, el procediment de desnonament de l'habitatge es va iniciar anteriorment.

Com ja hem dit en nombroses ocasions, no tenir garantit el dret a un habitatge digne sense haver de fer un esforç econòmic desproporcionat té uns efectes psicosocials profunds, ja que impedeix la realització d'altres aspectes de la vida, com són la independència personal, la formació personal, l'accés al treball, l'accés a l'oci i a la cultura, i a formar una família amb els membres que es desitgi. Les **dificultats per accedir a un habitatge estable augmenten el risc de pobresa i exclusió social** i creen un cercle difícil de trencar.

Barcelona és una ciutat que té un mercat molt tens, amb una demanda alta i una oferta d'habitatge molt limitada, i l'augment del preu de lloguer dels pisos és una tendència generalitzada a Barcelona en els últims 10 anys, i per aquest motiu la Sindicatura de Greuges ha defensat que es **promoguin les reformes necessàries de la legislació d'arrendaments urbans per tal de controlar i limitar el preu del lloguer**.

Prevenir l'exclusió residencial és un dels eixos essencials que recull el Pla de l'Habitatge. En aquest sentit, també cal esmerçar els esforços adients per evitar la pèrdua de l'habitatge. Si bé la intermediació amb la propietat feta per l'Oficina de l'Habitatge no va donar el resultat adient fa un any, és adient que s'insti novament el contacte amb el ciutadà i amb la propietat per conèixer si actualment podria ser possible aquesta renovació contractual.

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, **tot i l'actuació del Consorci d'Habitatge ha estat correcta, s'ha de continuar treballant amb la finalitat d'evitar situacions d'exclusió residencial**.

Per això, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar al Consorci de l'Habitatge de Barcelona** que faci seguiment proactiu de la situació actual, reiniciant de nou, si escau, una nova intermediació amb la propietat per tal de conèixer la voluntat actual respecte d'un nou contracte social.

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.