

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A UNA CONVIVÈNCIA PACÍFICA I EL DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ (LLICÈNCIES D'ACTIVITATS, LLICÈNCIES D'OBRES I DISCIPLINA URBANÍSTICA)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 1 de desembre de 2022, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava la manca de resposta municipal a una sol·licitud d'informació presentada en data 9 de juny de 2022 sobre els assumptes següents:

- La situació administrativa dels deu habitatges d'ús turístic (HUT) que hi ha a una finca del carrer Nou de la Rambla, concedits inicialment l'any 2011 a una societat limitada, i en els quals consta que s'han tramitat diversos canvis de titularitat de les llicències.
- El control que s'ha fet de les obres que s'han dut a terme presumptament sense llicència en un pis del carrer de Guàrdia, consistents en el cobriment de la terrassa del pis principal.
- Les actuacions que s'han dut a terme amb relació a la denúncia presentada pel desenvolupament d'una activitat de galeria d'art en un pis de la finca del carrer de Lancaster en què es fan festes privades.

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 de Ciutat Vella** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 19 de desembre 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 13 de març de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa el següent:

- Arran de la instància que va presentar la ciutadana en data 9 de juny de 2022 es van iniciar dos expedients d'inspecció amb relació a les activitats d'HUT fetes sense llicència als pisos 6è 1a i 6è 2a, respectivament, de **la finca del carrer Nou de la Rambla**.
- La resta de pisos de la finca del carrer Nou de la Rambla, que van des de la primera planta fins a la cinquena, disposen de l'habilitació d'ús turístic corresponent.
- Per comprovar les obres denunciades de **la finca del carrer de Guàrdia**, es va fer una inspecció i posterior informe tècnic en data 17 de maig de 2022, en què es va poder constatar que s'havien fet dues construccions a la terrassa posterior, a l'altura del pis principal. Es va incoar un expedient de protecció de la legalitat urbanística vulnerada.
- Amb referència a l'activitat de galeria d'art que es desenvolupa a **la finca del carrer de Lancaster**, s'informa que disposa del comunicat d'activitats corresponent admès amb data 17 de gener de 2022.

CONSIDERACIONS

1. La sol·licitud d'informació

En l'escrit de queixa la ciutadana exposava que no havia rebut cap resposta amb relació a les qüestions plantejades al consistori.

No obstant això, el Districte ens informa que l'escrit de la interessada de data 9 de juny de 2022, referent als HUT del carrer Nou de la Rambla, va donar lloc a l'inici dels expedients d'inspecció que actualment hi ha en tramitació.

Per tant, l'escrit va quedar incorporat als expedients i no es va contestar expressament, atès que en paral·lel a la seva rebuda s'estava preparant la resposta a altres sol·licituds anteriors referents, entre altres, a aquest mateix assumpte.

Així, la resposta es va facilitar a través de la fitxa de l'aplicació IRIS, contestada el 16 de juny de 2022, i s'informava sobre moltes altres qüestions, a banda de les sol·licituds amb relació als HUT del carrer Nou de la Rambla, i les obres sense llicència que es

van fer a la finca del carrer de Guàrdia. Ara bé, amb relació a l'activitat de galeria d'art desenvolupada a la finca del carrer de Lancaster, no s'observa cap referència en aquesta carta de resposta.

Amb relació a aquesta qüestió, es vol recordar que el principi d'eficàcia recollit a l'article 103 de la Constitució espanyola exigeix que les administracions públiques compleixin, de manera raonable, les expectatives que els ciutadans legítimament demanen. Entre aquestes, hi ha el **deure de resoldre i notificar, de manera expressa, les peticions i reclamacions presentades per la ciutadania**. Només així es garanteix una defensa adequada dels seus drets i interessos.

2. Les habilitacions d'habitatge d'ús turístic

Amb relació a les activitats d'ús turístic de l'edifici del carrer Nou de la Rambla, el Districte ens ha fet saber que des d'Alcaldia es va contestar a la interessada, en data 4 d'abril de 2022, la pregunta de si una llicència d'edifici turístic tenia l'obligació de disposar d'un servei de seguretat, la resposta va ser que no.

Segons el Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya, els requisits mínims per a les deu habilitacions d'HUT que hi ha autoritzades a l'edifici són els següents:

- Exposició de la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada.
- Facilitar el número de telèfon a usuaris i veïnat per a incidències.
- Empresa d'assistència i manteniment.
- Document de normes de convivència, si n'hi ha (lliurat).

En cap moment la propietat està obligada a disposar d'un servei de vigilància o control, però sí a respondre al telèfon d'incidències.

El consistori assegura que es van obrir deu expedients d'inspecció, arran d'una de les denúncies formulades l'any 2021, un per cadascun dels pisos, i que es va comprovar que es complien els requisits que estableix la normativa, per la qual cosa es van arxivar els expedients. Totes les habilitacions d'HUT es van tramitar l'any 2011.

Recordem que tant l'atorgament dels permisos de les activitats turístiques que es duen a terme a la ciutat, com l'exercici de la funció inspectora i la potestat sancionadora sobre aquestes activitats turístiques corresponen al municipi, segons l'atribució de competències establerta a l'article 68 de la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya.

Per aquest motiu, i vist que la interessada continua denunciant incompliments de les condicions de funcionament d'aquests HUT, ja que sembla que no responen al telèfon facilitat per gestionar les possibles incidències que ocasionin els turistes quan s'hi allotgen, des d'aquesta institució **es recomana que es faci una verificació**

exhaustiva dels requisits que han de complir els HUT, especialment que es comprovi el funcionament del telèfon d'assistència i l'adequació del nombre de places a les autoritzades, que en cap cas pot ser superior a les que determini la cèdula d'habitabilitat de cadascun dels pisos. D'aquesta manera es podran incoar els procediments disciplinaris o sancionadors que pertocuin.

D'altra banda, la ciutadana també es referia, en el seu escrit de queixa, a les diverses transmissions que es van fer de les titularitats d'aquestes llicències d'HUT. Sobre aquest assumpte, **la Sindicatura de Greuges de Barcelona s'ha pronunciat recentment recomanant al consistori que apliqui la mesura de no transmissibilitat dels títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'HUT**, prevista a l'article 26.2 de l'actualització del PEUAT, aprovat definitivament al gener del 2022, a tots els HUT de les zones tensionades.

Aquesta mesura té el seu fonament en l'article 86.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, ja que preveu una excepció al caràcter essencialment transmissible de les llicències o autoritzacions quan el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat.

L'objectiu és aconseguir **reduir l'explotació turística sobre l'habitatge habitual i permanent que malauradament propicia la gentrificació en determinats barris i l'encariment desproporcionat dels habitatges**, ja que resulta evident que el fet de limitar el nombre d'autoritzacions d'HUT i, per tant, d'oferta disponible en un territori, inevitablement comporta un increment del preu de compravenda dels títols habilitants i, en conseqüència, un encariment notable i injustificat del preu de l'habitatge.

3. Les obres manifestament il·legalitzables

En la inspecció que es va fer en data 6 de maig de 2022, al pati interior d'illa on dona la finca del carrer de Guàrdia, es van poder observar dues construccions lleugeres a la terrassa posterior, a l'altura del pis principal: un tipus de pèrgola de fusta amb sostre de bruc i una caseta de dimensions més grans i aparentment tancada, acabada amb planxa vermella. Entre les dues ocupen la major part de la superfície de la terrassa.

Consultats els arxius municipals, es va constatar que no hi havia cap sol·licitud de llicència ni comunicat d'obres per fer les construccions esmentades.

Per aquest motiu, en data 2 de juny de 2022, es va incoar un procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada, la resolució del qual es va acabar notificant per publicació d'edicte al BOE, davant la impossibilitat de notificació al domicili de la societat infractora.

Posteriorment, en data 5 de desembre de 2022, es va requerir l'enderrocament de les obres i la prohibició definitiva dels usos que aquestes poguessin permetre. La resolució es va notificar el 31 de gener de 2023.

En data 9 de febrer de 2023, la persona que ostentava la representació legal de la titularitat del pis va interposar un recurs d'alçada al·legant que ja no n'era el propietari, ja que el va vendre en data 5 de setembre de 2017 i al·legant també que la societat titular es va dissoldre el 27 de novembre de 2019.

Demanada nota informativa al Registre de la Propietat, en data 22 de febrer de 2023, es va informar que la finca era actualment propietat d'una altra persona en virtut d'escriptura pública de compravenda de 5 de setembre de 2017.

Per la qual cosa, i a l'emparament del previst a l'article 197.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, cal atribuir la responsabilitat sobre la reposició de la legalitat urbanística vulnerada a qui n'ostenta l'actual propietat.

D'altra banda, aquesta Sindicatura vol posar de manifest que en el cas que estem estudiant es va incoar un procediment de legalització d'unes obres ja acabades i que eren manifestament il·legalitzables, tal com s'informava, ja que estaven en una terrassa que donava al pati interior d'illa i a l'altura de la planta principal.

Es considera que el més apropiat hauria estat **requerir directament l'enderroc de les obres acabades i manifestament il·legalitzables**, per tal d'agilitzar els terminis i evitar una possible prescripció de les obres que es van fer. D'aquesta manera, i si no s'efectua l'enderroc requerit per part de la propietat, **l'Ajuntament pot procedir posteriorment a l'enderrocament subsidiari de les obres**, d'acord amb els articles 99 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques. Tot això sense perjudici d'incoar el corresponent procediment sancionador per les infraccions detectades.

Recordem que els principis bàsics de funcionament, com ara l'eficàcia i l'eficiència en la tramitació dels procediments, així com el principi de servei als ciutadans, incideixen clarament en la percepció d'una bona administració, tal com recull l'article 41 de la Carta europea dels drets fonamentals com a principi rector de l'actuació de les administracions públiques.

També la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat, en l'article XXIII, es refereix a l'eficàcia dels serveis públics com a indicatiu d'una bona administració, i estableix que les autoritats locals han de garantir l'eficàcia dels serveis públics i la seva adaptació a les necessitats dels usuaris.

4. Els problemes de convivència

Sovint es reben queixes per conflictes de convivència en les comunitats en què hi ha HUT en funcionament. Sobre aquest aspecte, l'Ajuntament informa que correspon a la propietat o a l'empresa gestora requerir a les persones turistes que abandonin l'habitatge immediatament quan s'atempti contra les regles bàsiques de la convivència o s'incompleixin ordenances municipals dictades a aquest efecte.

Ara bé, si no s'aconsegueix que els turistes que molesten o causen danys a la comunitat cessin els comportaments incívics o abandonin l'habitatge, **les persones afectades poden demanar la presència de la GUB**, atès que, segons el que estableix la Llei 16/1991, de les policies locals, correspon a la policia municipal garantir el compliment de les ordenances.

És important dirigir-se a la GUB en el moment en què es produeixen els fets, ja que si es disposa de recursos policials es podrà atendre el requeriment i, si no, quedarà constància de l'existència de denúncies per la producció de molèsties veïnals que es podran tenir en compte en cas d'un hipotètic procediment judicial. Així mateix, poden constituir un fet agreujant a l'hora d'incoar un procediment sancionador, sigui quina sigui la intervenció (denúncia, advertiment, no comprovació dels fets, etc.).

En aquest cas que ens ocupa, el consistori té coneixement de les molèsties que es produeixen a la comunitat, ja que hi consten diverses instàncies presentades per aquests fets, i fins i tot el Districte ens ha comunicat que s'ha gestionat alguna trucada de requeriment del veïnat al 092, pel fet que no estigui operatiu el telèfon d'atenció necessari per resoldre possibles incidències.

Per aquest motiu, tenint en compte el que s'estableix als articles de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, **en qualsevol moment els veïns i veïnes poden recórrer a la via judicial que considerin escaient.**

No obstant això, no hem d'oblidar que totes les persones tenen dret a trobar a la ciutat les condicions per a la seva realització política, social i ecològica i que les autoritats municipals han de fomentar el respecte de la dignitat de tothom i la qualitat de vida de la ciutadania (art. 1 de la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat). La mateixa carta conté un **compromís de les ciutats signatàries a millorar l'accés a la justícia de la ciutadania, tot afavorint la solució extrajudicial de conflictes civils, penals, administratius i laborals** (art. XXV).

Per tant, aquesta institució considera prudent, en aquest cas, **valorar la possibilitat d'iniciar un procés de mediació** entre les persones veïnes i els responsables dels HUT, amb l'objectiu d'aconseguir que, amb voluntat de col·laboració, cessin les molèsties.

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 de Ciutat Vella no ha estat eficaç** per compatibilitzar els diversos usos, preservar la vida quotidiana i el dret a l'habitatge dels veïns i veïnes i garantir el dret a una convivència pacífica.

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

- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que gestioni la verificació dels requisits que han de complir els HUT denunciats, especialment el telèfon d'atenció 24 hores i la capacitat màxima permesa.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que resolgui diligentment els expedients d'inspecció incoats contra la titularitat dels HUT sense llicència.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que, sense més dilació, requereixi l'enderroc de les obres manifestament il·legalitzables.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que faci un seguiment exhaustiu de l'activitat de galeria d'art denunciada per descartar possibles incompliments normatius.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que ofereixi la possibilitat d'iniciar un procés de mediació entre les comunitats de veïns afectades per les molèsties i les titularitats dels HUT implicades.

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.