

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

### **QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE I EL DRET A LA CONVIVÈNCIA PACÍFICA**

#### **ANTECEDENTS**

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

En data 19 de maig de 2022, la ciutadana, que resideix al carrer de la Princesa, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura per la manca de resposta de l'Administració. Diu que pateix assetjament per part d'un inquilí que viu a la mateixa finca. Va reiterar aquesta queixa en data 16 de novembre de 2022.

Fa més de vint anys que viu en un habitatge dividit del qual és propietària de dues unitats. La tercera és d'uns 25 m<sup>2</sup> i és d'una altra propietària, que durant aquell temps no n'havia fet ús. Van estar negociant perquè ella adquirís la propietat, però després de la mort de la propietària l'hereu va demanar-li una quantitat desorbitada. Després de rebutjar l'oferta, l'hereu va llogar la unitat a un inquilí per residir-hi tot i ser un infrahabitatge, ja que no disposa de cèdula d'habitabilitat.

Aquest inquilí des del primer dia va començar a pertorbar-los en l'ús de l'habitatge i els va crear un entorn hostil. Aquesta situació s'ha allargat en el temps i ha afectat el benestar i la salut d'ella i de la seva filla.

S'ha dirigit diverses vegades a l'Ajuntament. En concret, les últimes vegades que s'hi va adreçar van ser:

En data 20 de juliol de 2022, quan va tornar a denunciar l'ús com a infrahabitatge d'un espai del seu replà. És per això que en sol·licitava el cessament a com infrahabitatge i que s'imposessin les sancions corresponents.

En data 28 de setembre de 2022, quan la ciutadana va presentar una queixa contra l'arxivament de les diligències prèvies que recull l'informe del Departament de Disciplina d'Habitatge i Inspeccions de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). L'IMHAB va arxivar la queixa perquè deia que no es donaven els requisits per considerar aquella situació entre l'inquilí de l'infrahabitatge i la propietària de l'habitatge **com a assetjament immobiliari**.

## **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, per una banda, al Districte de Ciutat Vella i, per l'altra, a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

## **Resposta dels òrgans afectats**

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

El dia 17 d'abril de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada al Districte de Ciutat Vella. L'escrit exposa el següent:

- Arran de la denúncia de la promotora de la queixa per ús d'habitatge sense cèdula d'habitabilitat —ella viu en una de les unitats de la planta principal de la finca del carrer de la Princesa—, es va iniciar la tramitació d'un expedient de disciplina.
- Després de tres intents, en data 12 de gener de 2021, es va dur a terme una inspecció de la unitat denunciada, en la qual el llogater manifestava que la utilitzava per treballar. Atès que no hi constava cap llicència d'activitat per a ús d'oficina, se'n requeria la legalització i la posterior ordre de cessament. La propietat va interposar un recurs contenciós administratiu en data 7 de febrer de 2022, en tràmit al Jutjat Contenciós Administratiu núm. 14 de Barcelona.
- D'altra banda, en paral·lel a la tramitació de l'expedient de disciplina, en data 24 d'abril de 2021, es va acordar per part del districte de Ciutat Vella iniciar una mediació entre les dues propietats, atesos els conflictes convivència que havien detectat. Després de cinc reunions individuals amb la ciutadana i quatre amb la propietat de la unitat denunciada, el 14 de febrer de 2022 es va donar per acabada sense resultats.
- Pel que fa a la instància de la promotora de la queixa de data 20 de juliol de 2022, degut a un informe que no es va derivar correctament, es va rebre al Districte de Ciutat Vella en data 17 d'octubre de 2022.

- En data 19 d'octubre de 2022, es va mantenir una conversa telefònica amb la ciutadana en què es va parlar de les qüestions plantejades en el seu escrit, motiu pel qual es va considerar contestat.
- Així mateix, tant el Districte de Ciutat Vella, com el Departament de Disciplina d'Habitatges de la Regidoria d'Habitatge han mantingut reunions presencials amb la ciutadana per tractar tema de la queixa.

## **2. Informe de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació**

El dia 30 d'abril de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. L'escrit exposa el següent:

- Es van instruir actuacions prèvies per la denúncia de la ciutadana per un presumpte assetjament contra la promotora de la queixa per part de l'inquilí del seu veí.
- Aquestes actuacions prèvies no han considerat que els fets fossin susceptibles de motivar la incoació del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Per aquest motiu, es van arxivar les diligències preliminars. L'IMHAB considera que, en aquest cas, no té competència per actuar perquè la situació denunciada podria tenir encaix en l'ordre civil a través d'accions per cessar les pertorbacions possessòries o les immissions.

## **CONSIDERACIONS**

Respecte de la queixa presentada per aquesta ciutadana i l'actuació municipal, aquesta Sindicatura vol fer les consideracions següents en referència amb les diferents problemàtiques plantejades.

### **1. Pertorbació en l'ús de l'habitatge**

La Llei del dret a l'habitatge defineix l'assetjament immobiliari com tota actuació o omissió amb abús de dret que té la finalitat de pertorbar una persona en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil. Aquest assetjament es pot produir en l'aspecte material, el personal o el social i té com a objectiu final forçar la persona assetjada a **adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge**. L'article 123.2a) d'aquesta mateixa llei tipifica com a infracció molt greu el fet de portar a terme accions o omissions que comportin assetjament immobiliari.

Pel que fa als fets comunicats, l'IMHAB, tenint en compte la situació denunciada i els indicis que s'observaven, va concloure que no eren fets que es corresponguessin amb l'assetjament immobiliari susceptible de motivar d'ofici la incoació d'un procediment

sancionador o d'una altra actuació protectora encaminada al cessament de l'assetjament immobiliari.

En aquest cas, l'IMHAB ha informat que aquests fets s'encabirien millor si es designessin com a pertorbacions o immissions il·legítimes recollides en la Llei del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Segons ha informat la ciutadana a aquesta Sindicatura, actualment ha denunciat aquests fets per la via penal per un possible delictes d'assetjament immobiliari.

## **2. Ús d'aquest espai com infrahabitatge**

La Llei del dret a l'habitatge defineix l'infrahabitatge com l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

Respecte de l'ús d'aquesta unitat B, fa molt de temps que la ciutadana va comunicar a l'Ajuntament (ja ho va fer en data 6 d'octubre de 2020 i també ho ha fet en data 20 de juliol de 2022) que aquest inquilí alterava l'ús del seu habitatge i, de manera continuada, també hi residia.

L'infrahabitatge es considera a l'article 41 de la mateixa Llei com una utilització anòmla de l'habitatge i requereix una protecció especial per part de l'Administració mitjançant polítiques per erradicar-lo. Amb aquesta finalitat, s'han d'aprovar programes d'inspecció i s'ha de vetllar per evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

**No consta que s'hagin dut a terme les actuacions pertinents per determinar si s'ha produït una situació anòmla com a ús d'habitatge.**

Aquesta Sindicatura considera que no és suficient fer una única inspecció l'any 2021 i incoar un expedient per no disposar d'un permís per exercir una activitat. Aquests dos fets no donen resposta a la queixa i tampoc no **són diligències suficients** per determinar si es produeix la situació anòmla per ús d'aquest espai com habitatge. A més, és una situació que la ciutadana ha denunciat reiteradament durant tot aquest temps i que actualment encara està en procés.

Per aquest motiu, cal que es facin les actuacions pertinents per determinar si s'està fent ús de l'habitatge de manera anòmla.

## **3. Obres sense autorització**

En data 9 de maig de 2023, la ciutadana ha comunicat que s'estan duent a terme unes obres a la unitat sense l'autorització pertinent, considerant la intervenció que s'està

efectuant (bany i cuina). Per aquest motiu, sol·licita l'actuació municipal el més aviat possible.

Com ja ha dit aquesta Sindicatura en nombroses ocasions, **és essencial que els expedients de protecció de la legalitat urbanística que tenen per finalitat fer cessar les obres o actuacions dels particulars que vulneren la normativa urbanística es tramitin dins del termini establert** per part de l'Administració per garantir l'eficàcia de l'exercici d'aquesta potestat d'obligat compliment.

Pel que fa a això, aquesta Sindicatura entén que, si no s'ha produït ja, cal que sense demora es facin les actuacions oportunes per determinar si les obres disposen del permís pertinent i s'actui, si escau, en conseqüència. També s'han d'adoptar les mesures provisionals (suspensió de les obres) que preveu la llei per tal d'evitar que es continuï amb la possible infracció. Cal actuar amb eficiència i eficàcia i especialment en aquest cas, ja que la ciutadana continua denunciant que aquest espai s'utilitza com a habitatge.

## **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 municipal no respon al principi de bona administració.**

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

- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que es facin les diligències corresponents per conèixer si aquesta unitat compleix les característiques d'un infrahabitatge i instrueixi, si escau, els procediments corresponents.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que, en el cas que no s'hagi produït, es determini sense dilació si la propietat disposa dels permisos necessaris per a les obres que s'estan fent.

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.