

## RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

### QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)

#### ANTECEDENTS

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

En data 3 de novembre de 2021, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per la manca de regularització de l'habitatge on viu amb el seu fill menor d'edat.

Exposava que viu en un habitatge que s'havia llogat als seus avis, morts l'any 2002. Des de l'any 2017, per necessitat, a l'immoble també hi residia la seva tieta, que va morir. A finals de l'any 2018, va presentar documentació a l'IMHAB i va continuar pagant la quota de lloguer com sempre.

El juny de 2020, va rebre la demanda de desnonament i no entén el motiu pel qual no li volen regularitzar el contracte, si l'administració sabia que hi vivia i complia amb el pagament del lloguer.

Té necessitat d'habitatge i no té cap alternativa residencial.

A més, considera que se l'està discriminant en comparació amb altres persones que han ocupat un habitatge al barri i a qui s'ha regularitzat.

##### 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 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.

El dia 10 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 19 de maig de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

L'escrit exposa el següent:

La ciutadana va presentar una instància a IMHAB en data 21 de març de 2019 on feia saber que el seu avi (titular contractual) havia mort feia temps i per aquest motiu demanava un canvi de nom del contracte d'arrendament a favor seu, atès que manifestava estar residint des de feia temps en l'habitatge.

Tanmateix, l'IMHAB va tenir coneixement de la defunció del titular just un any abans, amb motiu d'una actualització del cens de diversos habitatges públics que es va fer l'any 2018. Aquest fet no s'havia pogut saber amb anterioritat perquè la família havia continuat pagant la renda de lloguer en efectiu, a la finestreta de l'IMHAB, sense manifestar en cap moment que el titular havia mort.

En el moment en què l'IMHAB va constatar la defunció del titular, va sol·licitar la intervenció del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges (SPIMH) per determinar quina era la situació real d'aquest immoble, ja que quedava clar que s'estava utilitzant i que s'havia continuat abonant les rendes de lloguer, que la dona del titular contractual (ara també difunta) no n'havia demanat la subrogació i que en aquell moment no constava ningú empadronat a l'habitatge.

Un cop fetes les visites i les valoracions corresponents, l'SPIMH va emetre un informe el 19 de desembre de 2018 on es feia constar que la ciutadana no ocupava habitualment l'habitatge, que ella i el seu fill vivien a casa dels pares i que la família volia l'habitatge per fer-ne un ús familiar, ja que consideraven que era una herència de l'avi.

Per tot això, i vist l'informe desfavorable de l'SPIMH, es va desestimar la sol·licitud de regularització. Des d'aleshores, davant la negativa de la família a retornar la possessió de l'habitatge, es va tornar a demanar la intervenció de l'SPIMH, que el 17 de novembre de 2020 va emetre un altre informe desfavorable a la regularització, atès que la ciutadana no va poder acreditar la seva residència permanent i efectiva. També es fa constar que es detecten problemes de convivència amb el veïnat, qui manifesta que a l'habitatge entren i surten diversos familiars de l'antic titular, la qual cosa representa un ús fraudulent i irregular de l'habitatge.

El 16 d'abril de 2021, es va interposar una demanda per recuperar l'habitatge i, el 9 de setembre de 2022, es va obtenir una sentència estimatòria a favor de l'IMHAB en què el contracte del titular contractual anterior es considerava resolt i no es reconeixia cap dret a favor de la ciutadana.

Abans de sol·licitar l'execució de la sentència, i per a més seguretat de la situació, es va tornar a demanar un informe actualitzat a l'SPIMH, emès amb data 6 d'octubre de 2022, que encara va ser desfavorable a la regularització de la ciutadana i on es fa constar que la presència de la ciutadana es va detectar inicialment el mes de novembre de 2018, quan van tenir lloc les visites relacionades amb l'actualització del cens. En aquell moment, tot i que la ciutadana declara que viu a l'habitatge des de fa anys, es va verificar que aquesta informació no era certa. L'habitatge és buit, s'estan fent arranjaments per condicionar-lo i hi ha signes clars que hi ha una mudança en curs.

El centre de Serveis Socials va estar-hi d'acord amb la valoració desfavorable de l'SPIMH.

A més, la ciutadana constava empadronada a l'habitatge familiar dels seus pares des del 1996 fins al 7 de juliol de 2022, quan es va empadronar en l'habitatge. Tanmateix, la ciutadana va tramitar i obtenir una Renda Garantida de Ciutadania amb el domicili anterior.

Per tot això exposat, l'IMHAB ha determinat prosseguir amb les accions judicials que s'ha cregut oportunes en aquesta situació concreta, i continuarà vetllant per garantir que tots els habitatges públics siguin adjudicats pels procediments habituals, regulats en condicions d'igualtat i transparència.

## **CONSIDERACIONS**

### **1. Retard en la resposta municipal**

Abans d'iniciar l'anàlisi de les circumstàncies, es vol destacar que **l'Ajuntament ha trigat més de dotze mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona l'informe que es va sol·licitar el temps transcorregut des de la petició d'informació municipal per resoldre la queixa.**

Aquest termini supera amb escreix el que pot considerar-se un temps raonable, d'acord amb els principis d'eficiència i bona administració amb què han de regir-se els serveis municipals.

Així mateix, **incompleix el deure de col·laboració** establert per l'article 3.7 de la normativa reguladora de la institució de la Sindicatura de Greuges de Barcelona (aprovada per la Comissió de Govern en sessió del dia 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, **es recorda a l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.**

### **2. L'ocupació de l'habitatge per part de la família**

D'acord amb la informació facilitada, l'IMHAB va tenir coneixement que aquest habitatge no l'ocupaven les persones titulars del contracte l'any 2018. A continuació, el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) va elaborar un informe al desembre d'aquell any on valorava la no regularització, ja que no hi havia constància que aquest nucli visqués en aquell habitatge abans de la mort dels residents anteriors, que eren familiars.

Malgrat la situació complexa en què es troben les famílies amb necessitat d'habitatge, legalment, l'ocupació sense títol d'un habitatge públic no genera per si mateix cap dret de regularització dels habitatges públics. Aquests estan destinats a respondre a les actuacions d'habitatge efectuades a través de les convocatòries del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de la Ciutat o per nodrir el Fons de lloguer social a través dels quals s'atenen les situacions d'emergència.

Però, tot i això, aquesta Sindicatura vol posar de manifest que l'IMHAB ja coneixia aquesta situació el desembre de 2018 (quinze mesos abans que s'iniciés la pandèmia de la COVID-19 el març de 2020). Tanmateix, no va activar cap actuació per recuperar l'habitatge durant aquest període.

**L'IMHAB, tot i que ja coneixia la mort de les persones inquilines, va continuar cobrant els rebuts del lloguer, la qual cosa no considerem una actuació correcta.** Si a això li afegim el temps que va passar sense que s'iniciés cap actuació per recuperar la possessió d'un habitatge, és possible entendre que la família tingué unes expectatives altes de regularització de l'habitatge.

En un parc públic de lloguer creixent (actualment l'IMHAB gestiona més de 10.000 habitatges) i amb una necessitat urgent d'habitatge per part de la ciutadania, la gestió de les diverses unitats residencials ha de respondre a criteris d'eficàcia i a **processos protocol·litzats amb una avaluació constant**. Això permetria millorar els sistemes de verificació de l'ocupació, els processos de recuperació d'habitatges, l'atenció a les persones llogateres, el foment del bon clima de convivència i el manteniment adient del parc.

Aquest cas ha fet palès que el control sobre l'ús de l'habitatge públic **no és prou àgil ni eficaç**, sigui per iniciar el procediment de regularització de l'ocupació quan escau (fet que s'ha d'agilitzar perquè la família pugui començar a pagar el lloguer de l'habitatge i d'altres despeses a què està obligada), o per iniciar processos de desnonament quan no escaigui regularitzar l'ocupació.

Aquesta Sindicatura considera imprescindible donar aquest impuls a la gestió integral de les finques, tot i que és conscient que es tracta d'una tasca complexa atesos els factors de tipus social, econòmic i pressupostari que afecten el parc públic d'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 de l'IMHAB, tot i trobar-se justificada, no ha estat ajustada a dret i eficaç**.

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

- **Recomanar a l'IMHAB** l'elaboració d'un Codi de bona administració i bon veïnatge amb la finalitat de millorar la gestió integral dels habitatges públics.

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.