

## RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

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

#### ANTECEDENTS

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

El 27 de gener de 2023, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per la manca de resposta en referència amb la petició de canvi d'habitatge que havia presentat en data 5 d'octubre de 2022. A la petició explicava que hi havia humitats greus en el seu domicili a les quals estaven exposats, que es trobaven en una situació greu d'insalubritat i que això estava afectant la seva salut i la de la seva dona.

##### 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 8 de febrer de 2023, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

##### Resposta dels òrgans afectats

El dia 15 de setembre de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa les actuacions dutes a terme en referència amb la sol·licitud de canvi d'habitatge del ciutadà.

#### CONSIDERACIONS

##### 1. Humitats al domicili del ciutadà

En data 5 d'octubre de 2022, el ciutadà va presentar una instància sol·licitant un canvi d'habitatge i informava de la situació d'insalubritat al seu domicili a causa d'humitats greus. Deia que tota la família hi estava exposada i que repercutia en la seva salut.

Aportava informes tant de la seva dona com d'ell mateix del centre d'atenció primària on es recomanava que no estiguessin exposats a ambients amb moltes humitats. Posteriorment, en data 30 de desembre de 2022, el ciutadà va presentar una nova instància adjuntant fotografies de les humitats que afectaven l'habitatge.

En data 23 de gener de 2023 es va encarregar al Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB que escrivís un informe sobre l'estat de l'habitatge, que avalués si podia ser reparat o condicionat i que digués quines mesures s'haurien d'aplicar.

En data 8 de maig de 2023, l'esmentat Departament va emetre un informe tècnic de valoració, del qual l'IMHAB destaca que, en data 31 de gener de 2023, es va fer la inspecció de l'habitatge i que es van poder constatar humitats a les zones baixes de les parets. L'informe menciona que les afectacions d'humitats més o menys persistents són habituals a les cases de Can Peguera. A més, el carrer de Ribelles no té un sistema de recollida d'aigües i això pot agreujar el problema d'humitats en època de pluges.

En l'informe també es detallaven diverses actuacions en relació amb la humitat de l'habitatge fetes en anys anteriors i s'hi afegia que hi havia oberta una ordre de treball per estudiar l'actuació que caldria dur a terme donat que les actuacions anteriors no havien donat el resultat desitjat. Aquesta valoració tècnica final és la que determinarà la resposta d'acceptació o denegació a la petició del canvi d'habitatge presentada pel ciutadà. S'ha informat el ciutadà d'aquest aspecte.

## **2. Deures de l'IMHAB**

L'IMHAB és el gestor de l'habitatge i el responsable de prendre les accions oportunes perquè l'habitatge es repari al més aviat possible i perquè compleixi amb les obligacions que tota persona propietària té vers els seus inquilins.

Aquesta obligació deriva de l'article 21 de la Llei d'arrendaments urbans, que recull l'obligació de l'arrendador o arrendadora de dur a terme totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat. Igualment, la normativa d'urbanisme estableix l'obligació de conservació, tal com queda recollit a l'article 197 del text refós de la Llei d'urbanisme per a tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions, i aquests deures inclouen conservar i rehabilitar les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

Aquesta Sindicatura entén que, **quan els desperfectes o danys poden comportar un perill per a la seguretat o salubritat dels inquilins, reparar-los ha de ser una prioritat** i s'hi ha de donar resposta dins un temps raonable.

Aquesta Sindicatura és conscient de les altes càrregues de treball que hi ha pel manteniment del parc públic. Tanmateix, l'IMHAB té coneixement de les humitats des de fa un any i encara no disposa d'un diagnòstic definitiu per determinar quina seria l'actuació que caldria dur a terme per erradicar definitivament el problema d'humitats i si això és realment viable.

## **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 no ha respost al principi d'una bona administració i no ha reaccionat a la situació amb una diligència raonable.**

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

- **Recomanar a l'IMHAB** que agilitzi l'estudi sobre la viabilitat de solucionar les humitats i actuï en conseqüència d'això. Cal que faci les actuacions necessàries per eliminar les humitats i perquè es pugui mantenir l'habitatge en les condicions d'habitabilitat adequades. Si la reparació no és possible, caldrà que, subsidiàriament, es faciliti un canvi d'habitatge a la família al més aviat possible.

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.

**SINDICATURA  
DE GREUGES**  
DE BARCELONA

**David Bondia Garcia**

Ronda Sant Pau, 43-45  
08015 Barcelona  
93 413 29 00  
sindicaturabarcelona@bcn.cat  
www.sindicaturabarcelona.cat