

## **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 10 d'octubre de 2022, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

La seva disconformitat per la sanció interposada per una infracció recollida a l'article 123.3 b) de la Llei del dret a l'habitatge.

La ciutadana és propietària d'un habitatge de protecció oficial. És un habitatge que ja es llogava quan el va heretar. Ella va continuar llogant el pis a través d'una immobiliària que es va encarregar de tot el procés.

Estava convençuda que no suposava cap infracció, ja que va fer totes les gestions a través d'una immobiliària, que es va encarregar de la comercialització i la tramitació del contracte de lloguer, el qual es va signar en data 11 d'octubre de 2019. Considera que la immobiliària l'hauria hagut d'assessorar sobre el fet que llogar el seu immoble era il·legal perquè era de protecció oficial.

La immobiliària no ha assumit cap responsabilitat, mentre que ella ha estat sancionada per l'IMHAB, a qui s'ha fet arribar també tot aquest relat dels fets.

##### **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 les persones interessades, es va considerar convenient dirigir-se l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 3 de novembre de 2022, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

### **Resposta dels òrgans afectats**

En data 3 d'octubre de 2023, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada i la còpia de l'expedient sancionador.

## **CONSIDERACIONS**

### **1. Procediment sancionador**

Aquesta Sindicatura considera que la tramitació de l'expedient sancionador s'ha efectuat d'acord amb la normativa. L'article 123.3 b) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge recull entre les infraccions molt greus en matèria d'habitatge de protecció oficial que les persones propietàries el cedeixin per a qualsevol títol sense autorització. En aquest cas no constava l'autorització de l'organisme competent (Agència de l'Habitatge de Catalunya) per tal de formalitzar l'arrendament amb tercers.

També s'ha informat que s'han pres en consideració les circumstàncies del cas per tal de sancionar la ciutadana per la comissió d'una infracció molt greu amb una multa de 9.001 €, import netament inferior al mínim d'aquelles infraccions (90.001) i que correspon a l'import més baix del tram corresponent a les infraccions greus. Aquest import s'ha reduït en un 40% (20% per reconeixement de la responsabilitat i 20% de pagament voluntari en moment anterior a la resolució del procediment 20%). Per tant, el pagament final va ser per un import de 5.400,60 euros.

La ciutadana exposa que va llogar l'habitatge sense coneixement que no estava permès sense autorització. Tot i que la voluntat de la ciutadana en cap cas fos l'incompliment de la normativa, **aquesta desconeixença no l'eximeix del seu compliment, però ha estat adequadament valorat a l'hora d'establir una sanció graduada i proporcionada.**

### **2. Altres possibles infraccions de la Llei de l'habitatge**

La ciutadana exposa que entén que la immobiliària, que consta inscrita en el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, a la qual va confiar la comercialització del lloguer de l'habitatge, no va fer correctament les seves funcions d'assessorament, ja que no la va informar que l'habitatge no es podia llogar sense autorització. Tot i això, l'agència immobiliària no ha rebut una penalització.

La Llei del dret a l'habitatge, com es recull en la seva exposició de motius, presta una atenció especial a tot el que signifiqui una protecció de les persones consumidores i usuàries d'habitatges en un mercat immobiliari que sovint es mou per estímuls i criteris

aliens a aquesta protecció. També s'introdueixen criteris de transparència en el mercat immobiliari amb l'establiment dels requisits que han de complir les activitats dels diferents agents que intervenen en la promoció, construcció i transacció immobiliària. En aquest sentit, la llei exigeix que l'exercici d'aquesta activitat se subjecti als requisits mínims que han de permetre que l'adquisició o el lloguer d'un habitatge deixin de produir-se en un context de desprotecció excessiva en comparació de la compra o l'ús de qualssevol altres béns.

Això s'acompanya amb un règim sancionador que recull un seguit d'infraccions (molt greus, greus i lleus) en matèria de protecció a les persones usuàries d'habitatges en el mercat immobiliari. Entre aquestes infraccions, podríem trobar les de caràcter lleu, recollides a l'article 125.2 apartat a) i apartat c), corresponents a incomplir les obligacions o els requisits establerts per a l'exercici de l'activitat als agents vinculats amb l'habitatge, si l'incompliment no causa cap perjudici econòmic o és inferior a 6.000 euros, o fer publicitat d'habitatges sense fer-hi constar les dades obligatòries (entre les quals es troba, per exemple, el règim de protecció de l'habitatge) que estableix aquesta llei.

Respecte d'aquests possibles infraccions, l'IMHAB **valora que l'actuació de la immobiliària no és constitutiva d'una infracció en matèria de protecció de les persones consumidores** i usuàries d'habitatges en el mercat immobiliari previstes a la Llei. Aquesta Sindicatura entén que no disposem de suficient informació en l'expedient per determinar si s'ha comès alguna d'aquestes infraccions. Però volem recordar que l'Administració pot dur a terme actuacions prèvies amb la finalitat de conèixer les circumstàncies del cas concret. En aquest sentit, per exemple, l'IMHAB hauria pogut demanar a la propietat que facilités més informació i documentació respecte els fets denunciats sobre la comercialització dels habitatges. Aquestes actuacions prèvies podrien haver esbrinat si l'actuació de l'agent immobiliari que va intervenir en el procediment de llogar aquest habitatge era susceptible de motivar la incoació d'un procediment sancionador per l'òrgan corresponent.

## **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 va ser correcta pel que fa al procediment sancionador tramitat a la ciutadana, però hauria pogut investigar la presumpta infracció en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries d'habitatges.**

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recordar a l'IMHAB** que ha d'investigar les possibles infraccions en matèria de protecció de les persones consumidores i usuàries d'habitatges en el mercat immobiliari i traslladar-ho, si escau, a l'òrgan municipal competent responsable de sancionar aquests infraccions.

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.