

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

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

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

El dia 10 de febrer de 2023 la ciutadana, en representació de la Comunitat de Propietaris del passeig de Mollerussa, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat amb la manca d'actuació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB) en relació amb l'edifici que es va construir l'any 2017.

Aquest edifici el va construir una empresa, però el promotor és l'IMHAB. S'hi van traslladar l'any 2017 i des d'un primer moment es van trobar que els acabats de l'estructura es rovellaven i debilitaven ràpidament, amb possibilitat de desprendre's.

El veïnat entén que aquests elements formen part de l'estructura de la finca i que, en conseqüència, és responsabilitat de l'empresa fer-se'n càrrec dintre del termini.

Durant aquest temps, no han tingut una resposta positiva per part de l'IMHAB.

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'IMHAB** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 27 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 16 de novembre de 2023 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la resposta municipal

L'Ajuntament ha trigat més de sis mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona la informació que es va sol·licitar 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 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, **es recorda al Comissionat d'Habitatge 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. Actuació de l'IMHAB

L'IMHAB ha informat aquesta Sindicatura que les obres de l'edifici d'habitatges plurifamiliar del passeig de Mollerussa es van acabar el 9 de febrer de 2017.

Durant el termini de garantia i postvenda es van atendre les reparacions de la promoció per part de l'empresa constructora, reparacions que van ser gestionades per l'IMHAB, com a promotor de l'edifici.

Una vegada acabat el termini de garantia d'execució de l'obra, la gestió de les reparacions correspon a l'administrador de finques, ja que l'edifici no és propietat només de l'IMHAB, sinó que hi ha diversos propietaris.

En la inspecció efectuada en data 23 d'octubre de 2023 s'ha comprovat que la reparació ha esta efectuada. Aquesta reparació ha estat gestionada per l'administrador de finques.

Si bé ja han estat resolt els desperfectes als quals feia referència la ciutadana representant de la Comunitat de Propietaris, aquesta Sindicatura entén que, per determinar si l'IMHAB, com a promotor d'aquests habitatges, podia ser-ne també responsable, calia determinar primer quin tipus de desperfectes són els que s'han

produït a la finca. D'aquesta manera, es pot saber quin període de garantia tenen, segons el que es recull en l'article 19 de la Llei 38/1999 d'ordenació de l'edificació.

Aquest termini és diferent en funció dels problemes que sorgeixin. Si ens trobem davant de desperfectes d'habitabilitat, funcionalitat i seguretat, el termini de garantia és de tres anys. Aquesta és la interpretació que ha fet l'IMHAB. Tanmateix, la ciutadana al·legava defectes estructurals, els quals tenen un període de garantia de deu anys. Determinar si es tracta d'uns o altres problemes és una qüestió tècnica que correspon a una persona experta o perita especialista determinar.

Aquesta Sindicatura considera, però, que en qualsevol cas l'IMHAB té el deure de respondre dins d'un termini diligent a la Comunitat de Propietaris sobre quina és la valoració tècnica feta (i, en conseqüència, quina és la garantia aplicable) per tal que la Comunitat pugui adoptar les mesures o emprendre les accions que consideri oportunes.

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 és millorable d'acord amb el principi de bona administració pel que fa a donar resposta en un termini adequat a les peticions ciutadanes.**

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

- **Recordar a l'IMHAB** l'obligació de donar resposta, en el sentit que es consideri oportú, a les demandes que se li fan com a promotor o gestor d'habitatge públic.

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.