

RESOLUCIÓ

Habitatge públic



DRET A L'HABITATGE
CIUTAT EQUITATIVA

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 26 de juny de 2025, el ciutadà, conjuntament amb la seva dona titular del contracte d'arrendament, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per l'estat d'humitats i problemes amb els baixants i drenatge del pati del seu habitatge públic que gestiona l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). A part de les humitats que hi té, ha de venir la cisterna de sanejament i és un cost que els volen carregar.

Fa molt de temps que està pendent que se solucioni aquest problema, però no hi té cap resposta.

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 realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 8 de juliol de 2025 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 14 d'octubre de 2025 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa les actuacions fetes en relació amb la problemàtica que presenta l'habitatge.

CONSIDERACIONS

1.- Informació facilitada per l'IMHAB

Originalment, cada quatre habitatges d'aquest barri compartien una connexió amb la xarxa general de desguassos mitjançant una arqueta comuna. Això comportava que, en cas de problemes en l'arqueta o en algun dels habitatges, les incidències podien afectar la resta d'habitatges connectats a la mateixa arqueta. Per evitar aquesta situació, en cada actuació de rehabilitació d'habitatges que impulsa l'IMHAB al barri, es connecta directament cada habitatge al clavegueram general.

En aquest cas, el desguàs general de l'habitatge es connecta a l'arqueta d'un altre habitatge, des d'on s'estableix la connexió amb el clavegueram general dels quatre habitatges.

Els problemes de desguàs que provoquen humitats i molèsties a les persones inquilines es resolen connectant l'habitatge de manera independent al clavegueram general. Aquesta actuació implica excavar una part important del terra de l'habitatge, fet que en comporta la inutilització temporal.

Per aquest motiu, es va proposar a la persona titular del contracte un reallotjament provisional per dur a terme les obres. Tanmateix, aquesta va rebutjar la proposta i va sol·licitar un reallotjament definitiu.

El 5 d'abril de 2024, l'IMHAB va comunicar a la persona inquilina la denegació de la sol·licitud de canvi d'habitatge i va informar de la necessitat de reallotjament temporal per poder executar les obres i solucionar els problemes de sanejament i humitats. Aquesta necessitat de reallotjament temporal per la reparació del sanejament es va reiterar telefònicament en data 11 d'abril de 2024, i la resposta va tornar a ser negativa.

El 28 de maig de 2024, es va lliurar a la titular de l'habitatge, en règim de lloguer, una carta en què es reiterava la necessitat de real·lotjament per executar la reparació del sanejament. En aquesta comunicació s'advertia de l'incompliment del contracte i s'informava que, en cas de no permetre la intervenció, les assistències de manteniment relacionades amb el problema de sanejament serien a càrrec de la titular a partir de la data de notificació.

Des del 2 d'agost de 2023 fins a la data actual, s'han dut a terme 38 actuacions a l'habitatge, totes relacionades amb el clavegueram. D'aquestes, 36 han estat serveis de cisterna per desembussar el clavegueram, amb una despesa total de 12.276,14 euros, assumida íntegrament per l'IMHAB.

Tal com es va notificar a la persona inquilina en la carta del 28 de maig de 2024, "en cas que continuïn sense permetre la intervenció tècnica necessària, a partir d'aquesta notificació les assistències amb cisterna al seu habitatge li seran repercutides al seu rebut mensual".

Des de maig de 2025, aquestes assistències s'estan repercutint, però la persona inquilina no està assumint les despeses generades per la seva negativa a permetre l'actuació de reparació.

A més, des de novembre de 2024, la persona inquilina està incomplint l'obligació de pagament de la renda de l'habitatge, i fins a la data acumula un total d'onze rebuts impagats.

2.- Valoració de l'actuació municipal

D'acord amb la Llei d'arrendaments urbans (LAU), el propietari té l'obligació de fer totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat. Aquestes obres inclouen, entre d'altres, les actuacions sobre el sistema de desguàs i sanejament, especialment quan provoquen humitats o afecten la salubritat de l'immoble, i la persona inquilina està obligada a suportar les obres de conservació que no puguin diferir-se fins a l'acabament del contracte, encara que siguin molestes o impliquin la privació temporal d'una part de l'habitatge.

Les persones residents no poden impedir l'accés a l'habitatge perquè s'executin les obres necessàries, i la seva negativa a permetre l'accés per fer les reparacions impedeix que es resolgui un problema que afecta la salubritat i el bon funcionament de l'habitatge i pot considerar-se un incompliment del contracte de lloguer.

Consta que s'ha ofert un real·lotjament provisional, que és una mesura proporcional i raonable; per aquest motiu, **aquesta Sindicatura valora que s'ha de contactar de nou amb les persones residents per fer que reconsiderin voluntàriament la seva postura**, atès que l'objectiu és garantir el seu benestar i el bon estat de l'habitatge.

Per altra banda, continuar sense fer aquestes obres i activar la cisterna és una mesura inviable per a l'IMHAB, pel seu cost elevat (més de 12.000 euros fins avui i més de nou intervencions des que es va informar de la necessitat de fer les obres) i el qual no està assumint aquesta unitat familiar que presenta dificultats econòmiques i ingressos.

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 ha estat insuficient** per donar compliment a l'obligació de mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat.

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- Recomanar a l'IMHAB que contacti de nou amb el nucli familiar per pactar l'execució de les obres.
- Recordar a les persones promotores de la queixa la seva obligació de permetre que es facin les obres i de les possibles conseqüències legals si no ho permeten i adreçar-los a col·laborar amb l'IMHAB.

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.