



RESOLUCIÓ

Habitatge públic



DRET A L'HABITATGE
CIUTAT EQUITATIVA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 26 de juny de 2025 el ciutadà va presentar una queixa davant aquesta Sindicatura en què exposava el mal estat del terrat d'un edifici de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), fet que provoca la presència de greus humitats que afecten el seu habitatge, situat just a sota.

Fa molts anys que el ciutadà presenta reclamacions sobre aquesta qüestió i, després de molt de temps, únicament s'ha dut a terme una neteja del terrat. No s'han executat les actuacions necessàries per reparar ni el terrat ni les humitats visibles a l'interior del seu habitatge, les quals l'obliguen a utilitzar de manera continuada un deshumidificador.

Actuacions fetes

La Sindicatura va admetre la queixa a tràmit i en va iniciar l'anàlisi per determinar si s'havien respectat els [drets de la ciutadania](#) i els [principis de bona administració](#).

El dia 30 de juny de 2025 la Sindicatura es va adreçar a [l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació](#) per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 20 d'abril de 2026 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa les actuacions que es té previst fer a la coberta de la finca.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació

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 a l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui dur a terme adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania, així com el fet que aquesta Sindicatura està legalment habilitada per fer públics els departaments o organismes que obstaculitzin l'exercici de les seves funcions en l'informe anual que presenta al Consell Municipal.**

2. Informació facilitada per l'IMHAB

L'IMHAB informa que la promoció d'habitatges on es troba aquest immoble consta de 22 escales i que, a causa de l'antiguitat de l'edifici, s'ha considerat necessari revisar i millorar les condicions d'impermeabilització de les cobertes.

Fins al moment s'han reparat 14 cobertes de la promoció. Pel que fa a la coberta de l'escala núm. 1 (on es troba l'habitatge afectat), el 13 de novembre de 2025 l'empresa de manteniment de l'IMHAB hi va fer una inspecció i va constatar la necessitat de millorar la impermeabilització. Està previst que les obres comencin el maig del 2026, un cop s'hagin contractat els serveis corresponents.

3. Valoració de l'actuació municipal

El terrat o coberta constitueix un element estructural essencial de l'edifici. Les deficiències d'impermeabilització han provocat filtracions, humitats o goteres que afecten directament la salubritat, la seguretat i l'ús normal de l'habitatge d'aquest ciutadà. L'article 21.1 de la Llei 29/94 d'arrendaments urbans (LAU) estableix clarament que l'arrendador està obligat a fer totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut.

En aquest sentit, el veí, que resideix sota el terrat, és el que es troba més exposat i el que pateix amb més intensitat aquestes afectacions des de fa molt de temps, motiu pel qual ha vist vulnerat el seu dret al gaudi pacífic de l'habitatge, reconegut en l'article 27 de la mateixa LAU i en l'article 1554.3 del Codi civil.

Així doncs, tot i que el problema ja ha estat inspeccionat i reconegut, hem de deixar constància que s'ha produït un retard en la resolució i que les obres de reparació encara no



s'han dut a terme. Tal com aquesta Sindicatura ha recordat en altres ocasions, quan es tracta de problemes que poden afectar les condicions de seguretat i/o salubritat, cal donar una resposta prioritària, diligent i eficient a l'execució de les obres, que tenen caràcter necessari i obligatori.

DECISIÓ

D'acord amb la Carta municipal de Barcelona, aquesta institució té com a missió defensar els drets i les llibertats de la ciutadania i, amb aquesta finalitat, pot supervisar l'activitat de l'Administració municipal.

Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, l'actuació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona ha estat insuficient, tot i que actualment s'han adoptat mesures encaminades a resoldre les deficiències esmentades.

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura resol:

- **Recomanar** a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona que procedeixi, sense dilació i com està previst, a reparar aquest terrat i els desperfectes a l'interior de l'habitatge del ciutadà.
- **Advertir** a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona de l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura i facilitar-li la informació que li sol·liciti dins del termini previst legalment per tal que pugui dur a terme adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals.

Aquesta resolució es comunicarà a la persona que va formular la queixa i a l'òrgan municipal competent. Per mitjà de l'informe anual d'aquesta Sindicatura, també se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal.

Aquesta resolució s'emmarca dins el compromís de l'Ajuntament de Barcelona amb els **objectius de desenvolupament sostenible (ODS)**, d'acord amb la mesura de govern sobre l'Estratègia d'impuls de l'Agenda 2030. Concretament, es relaciona amb l'objectiu 16.6 "Màxima eficàcia i responsabilitat envers la ciutadania".