



RESOLUCIÓ

Habitatge públic



DRET A L'HABITATGE
CIUTAT EQUITATIVA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 1 de juliol de 2025, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en relació amb el deteriorament prematur de diversos elements de l'edifici rehabilitat per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) el 2020, així com per la manca de resposta a una reclamació presentada el 2022 i les dificultats de comunicació amb l'IMHAB i l'empresa constructora durant i després de les obres.

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 8 de juliol de 2025, la Sindicatura es va adreçar a l'[Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona \(IMHAB\)](#) per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 11 de maig de 2026 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa l'avaluació feta amb referència a les deficiències de la finca.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació

L'Ajuntament ha trigat més d'onze 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'IMHAB 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. També es remarca 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. Problemàtica plantejada pel propietari d'un habitatge de dret de superfície

El ciutadà, resident en règim de superfície d'una finca on hi ha habitatges d'aquest tipus, però que està format majoritàriament per habitatges de l'IMHAB en règim de lloguer, va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat pel deteriorament prematur de diversos elements de l'edifici rehabilitat per l'IMHAB el 2020. També mencionava la manca de resposta a una reclamació presentada el 2022 i les dificultats de comunicació amb l'IMHAB i l'empresa constructora durant i després de les obres.

Exposa que entre els anys 2019 - 2020 (amb aturada per la pandèmia) es van dur a terme obres de rehabilitació de la finca, tot i que amb dificultats de comunicació tant amb l'IMHAB com amb l'empresa constructora perquè les obres es fessin amb els estàndards correctes i d'acord amb la contractació feta. Diu que en el projecte estava previst repicar tots els forjats que estaven en mal estat fins a arribar a la barra de formigó, sanejar la zona i tornar a col·locar el ciment. Actualment, hi ha tres habitatges en règim de dret de superfície i un habitatge de lloguer públic que es veuen més afectats per les esquerdes. El cas de l'habitatge de lloguer és especialment greu perquè des del mateix carrer es poden visualitzar les esquerdes al sostre.

L'any 2022 va venir la inspecció de l'IMHAB, però des d'aleshores no ha tingut cap resposta. Per altra banda, tenen unes finestres corredisses als balcons de les quals es va substituir tota la fusta perquè estava podrida. Es va substituir per una fusta tropical que s'utilitza per a exteriors i que els van dir que no requeria fer-ne un manteniment. L'estat actual és que es troben molt deteriorades.

Considera que aquestes obres no es van fer amb la supervisió municipal necessària ni d'acord amb el que corresponia segons el projecte aprovat. Entén que és inassolible que cada cinc anys s'hagi d'arranjar una façana i considera que hi ha una responsabilitat de



l'empresa que l'IMHAB hauria d'exigir i una clara manca de supervisió per part de l'IMHAB. És inacceptable que cinc anys després la finca es trobi en aquest estat. El ciutadà adjunta fotografies.

3. Informació facilitada per l'IMHAB

L'IMHAB exposa que durant l'any 2020 va executar una actuació de rehabilitació parcial a l'edifici, que es va centrar en temes cromàtics i de millora de l'eficiència energètica de l'edifici. Una vegada redactat el projecte es van executar les corresponents obres per dur-lo a terme. L'IMHAB remarca que va ser una rehabilitació parcial i no integral, enfocada a millorar el comportament energètic de l'edifici i no tant a resoldre totes les patologies constructives que pogués tenir.

El projecte es va redactar complint la normativa vigent, el va supervisar el COAC (Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya), va obtenir l'informe d'idoneïtat tècnica i es va sol·licitar la llicència d'obres corresponent. Aquests processos garanteixen l'adequació del projecte a la normativa vigent en el moment de la seva redacció.

Aquestes obres es van executar satisfactòriament segons el projecte tècnic aprovat i sota la supervisió de la Direcció d'Execució d'Obres. En data 5 de febrer de 2024, d'acord amb les comunicacions del ciutadà que manifestava que havien aparegut unes "esquerdes a la façana rehabilitada" es va obrir un avís nou. El 23 de febrer de 2024, uns tècnics de l'IMHAB van inspeccionar la finca amb el ciutadà i durant la inspecció van observar que no hi havia "problemes greus d'esquerdes", sinó fissures lleus al sostre del voladís de la terrassa, que no tenien cap repercussió sobre l'estructura de l'edifici, ni havien format part de l'actuació de millora de l'eficiència energètica engegada durant el 2020.

La reparació de les fissures descrites impliquen l'actuació sobre un element comunitari de l'edifici i, per tant, la seva gestió correspon a la comunitat de propietaris a través de l'administrador de finques, ja que l'IMHAB no administra la finca des del 10 de gener de 2022. Pel que fa al manteniment de les persianes de fusta que demana a la instància, com que també es tracta d'un element comunitari, la gestió del manteniment correspon a l'administrador actual de l'edifici, que no és l'IMHAB.

Així doncs, l'IMHAB considera que es va efectuar una actuació de rehabilitació parcial centrada en la millora de l'eficiència energètica de l'edifici, de propietat mixta. Les lesions que descriu el ciutadà no tenen relació directa amb les obres de millora energètica dutes a terme, i afecten elements comuns de l'edifici, que ha de gestionar la comunitat de propietaris a través de l'administrador de finques.



4. Valoració de la Sindicatura

L'any 2015, la Sindicatura va analitzar una queixa presentada per aquest veïnat sobre aquesta finca, relativa a problemes de conservació, manteniment, informació i repartiment de despeses. La Sindicatura va valorar les actuacions del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), actualment conegut com a IMHAB, però va considerar necessari millorar la transparència, la comunicació i el seguiment de les intervencions.

En conclusió, la Sindicatura, en la seva decisió, estimava parcialment la queixa i posava de manifest que, més enllà de les deficiències materials de l'edifici, hi havia un problema de model de gestió que requeria millores substancials en transparència, comunicació i participació. En aquest sentit, es recomanava al PMHB reforçar la coordinació amb el veïnat, garantir-li informació periòdica i accessible, revisar el sistema de distribució de despeses i avançar cap a un model de gestió més participatiu, amb l'objectiu de millorar tant la conservació de les finques com la satisfacció de les persones residents.

En la queixa actual, el ciutadà manifesta el seu desacord amb el deteriorament prematur d'elements de la finca després de la rehabilitació executada l'any 2020, així com amb la manca de resposta a les seves reclamacions i les dificultats de comunicació amb l'IMHAB. Per la seva banda, l'IMHAB sosté que es tractava d'una intervenció parcial, centrada en la millora energètica, que les deficiències detectades no tenen caràcter estructural ni relació directa amb les obres executades i que, com que són elements comuns, la reparació correspondria a la comunitat de propietaris, atès que l'organisme no administra la finca des de 2022.

A parer d'aquesta Sindicatura, més enllà de la possible delimitació formal de responsabilitats, es posa de manifest novament una clarificació i comunicació insuficients envers el veïnat sobre l'abast de les actuacions fetes, les garanties associades i els canals de gestió de les incidències posteriors. Aquesta mancança és especialment rellevant en un context com l'analitzat, en què la coexistència de règims jurídics diferents exigeix un plus de transparència, coordinació i acompanyament institucional per evitar situacions de desprotecció o d'incertesa entre les persones residents.

En aquest sentit, la Sindicatura considera que la resposta donada —centrada en la inexistència d'una relació directa entre les lesions i les obres executades i en la derivació de la responsabilitat a la comunitat de propietaris— no aborda de manera suficient la preocupació legítima del veïnat sobre la durabilitat de les intervencions recents ni la qualitat de l'execució de les obres, especialment tenint en compte el curt període de temps transcorregut des que es van dur a terme.



Així mateix, la reiteració en el temps de problemàtiques vinculades al manteniment, la rehabilitació i la gestió de la finca posa de manifest la necessitat de reforçar els mecanismes de seguiment tècnic i d'interlocució amb el veïnat, tal com ja es va recomanar en l'actuació anterior d'aquesta Sindicatura. Aquestes mesures són essencials per garantir no només la correcta conservació del patrimoni públic, sinó també el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat.

En definitiva, aquesta Sindicatura entén que, sense perjudici de la distribució formal de competències dins la comunitat de propietaris, l'IMHAB, com a gestor principal de la finca (només 8 de 24 habitatges són de dret de superfície) i promotor de les actuacions de rehabilitació que es van dur a terme, hauria d'adoptar un paper més proactiu en el seguiment de les incidències derivades de les obres i en la garantia d'una informació clara, accessible i continuada al conjunt del veïnat.

Cal afegir que, amb independència de l'origen concret de les lesions observades o de la seva eventual vinculació amb les obres executades l'any 2020, si en el moment actual es detecta la necessitat d'intervenir en elements de l'edifici —ja sigui per motius de conservació ordinària, patologies constructives o eventuais afectacions de caràcter estructural—, aquestes actuacions s'han de valorar tècnicament i les han d'impulsar els òrgans competents amb la finalitat de garantir la correcta conservació de la finca.

Si, com bé indica l'IMHAB, existeix una comunitat de propietaris, no podem obviar que l'Administració pública té el deure general de conservació dels immobles i que les persones residents tenen el dret a disposar d'un habitatge digne i adequat. La seva tasca esdevé especialment rellevant en edificis de titularitat majoritàriament pública. En aquest sentit, la concurrència d'un règim de propietat mixta no pot comportar dilacions o inaccions en la presa de decisions necessàries per preservar l'estat de l'immoble, sinó que exigeix una actuació diligent, coordinada i orientada a evitar, si escau, l'agreujament de les deficiències que es detectin.

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 d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona ha estat insuficient.**



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

- **Advertir l'IMHAB** que té 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 desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals.
- **Recomanar a l'IMHAB** que reforci la transparència i la comunicació amb el veïnat de la finca i li faciliti informació completa sobre les actuacions de rehabilitació executades i les garanties existents.
- **Recomanar a l'IMHAB** que, en col·laboració amb la comunitat de propietaris, faci el seguiment tècnic de les deficiències denunciades i promogui, si escau, les actuacions necessàries per garantir la correcta conservació de la finca per prevenir el deteriorament dels elements comuns.

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".