

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (RÈGIM JURÍDIC DE L'HABITATGE)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 11 d'abril de 2024 va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per la situació d'assetjament immobiliari que viu el veïnat d'una finca. Els assetjaments van començar quan un nou propietari, una societat limitada, va adquirir la finca sencera al novembre i va contractar una empresa per assetjar el veïnat amb la voluntat de fer-lo fora sense seguir els procediments legals. Al llarg dels últims tres mesos, s'han produït, entre d'altres, els fets següents:

- tres embossaments intencionals dels baixants de l'edifici,
- un robatori dels ploms i de l'interruptor general que va deixar l'edifici sencer a les fosques,
- agressions físiques i amenaces repetides al veïnat.

Els veïns i veïnes van comunicar aquests fets a l'Ajuntament en data 2 de febrer de 2024, però la situació d'assetjament per part d'aquesta empresa no ha cessat. Inclús estan obligats a fer guàrdies 24/7 al portal per prevenir més agressions i sabotatges a les instal·lacions. Han denunciat recentment un nou embossament intencionat, acaben de pagar l'empresa de desembossaments i tenen por que l'empresa, per desocupar-los, torni a sabotejar les instal·lacions en els dies vinents. Aquesta mateixa empresa es va instal·lar en el primer pis de l'immoble i els va generar una situació constant d'assetjament.

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 al **comissionat d'Habitatge** i al **Consorti d'Habitatge de Barcelona** per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 16 d'abril de 2024, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

En data 2 de maig de 2024 i 14 de maig de 2024, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Actuació dels Serveis d'Habitatge de Barcelona

L'Oficina d'Habitatge de Sants-Montjuïc va rebre en data 5 d'abril de 2023 una sol·licitud d'informe de vulnerabilitat dels ocupants del 2n pis per part del Jutjat de Primera Instància 37 de Barcelona. Els serveis municipals van contactar amb la persona que estava residint a l'habitatge de la 2a planta i, una vegada es va començar a explorar el cas, van comprovar que hi havia diferents processos judicials a l'edifici interposats per la mateixa propietat.

En data 27 d'abril de 2023, l'Oficina va fer una prospecció de l'edifici per conèixer la situació contractual dels residents, de la qual es va desprendre que l'immoble estava format per sis habitatges i un local comercial. Dels sis habitatges, quatre no disposaven de títol habilitant i s'havia iniciat un procediment judicial de desnonament. No hi havia dades respecte dels dos restants. L'Oficina d'Habitatge de Sants-Montjuïc va oferir assessorament i informació sobre tràmits al veïnat.

Els serveis municipals també ens informen que l'any 2020 aquest edifici havia passat a formar part de l'herència jacent de la persona que n'havia estat propietària des de l'any 2001. Els seus hereus universals van interposar una demanda de desnonament als residents sense títol habilitant.

Al novembre de 2023, una societat limitada va adquirir l'edifici. En data 29 de desembre de 2023, aquesta societat va formalitzar un contracte de lloguer a l'habitatge del pis principal.

En data 26 de gener de 2024, els veïns i veïnes de la finca van presentar denúncies als cossos policials per assetjament com a conseqüència d'una sèrie de fets que s'han produït a través d'una empresa contractada per la propietat per fer-los fora. En data 12 de febrer de 2024, el llogater va presentar una denúncia d'assetjament immobiliari.

En data 22 de març de 2024, el veïnat de la finca va comunicar aquests fets a l'Oficina d'Habitatge de Sants-Montjuïc i va presentar denúncies noves a la policia informant de les accions fetes per l'empresa contractada per desallotjar-lo.

En data 5 d'abril de 2024, des del Servei d'Intervenció i Mediació en Situacions de Pèrdua d'Habitatge i Ocupacions (SIPHO) de l'Oficina es va tornar a fer una prospecció de l'edifici per conèixer l'estat actual i l'evolució del cas.

A la visita es va comprovar que hi havia cinc habitatges sense títol habilitant, quatre dels quals amb procediment judicial de desnonament. Hi havia un habitatge buit on, segons indicava el veïnat, residien persones de l'empresa encarregades de la vigilància de la propietat. En aquest habitatge buit era on residia l'únic llogater de l'edifici, que el 3 d'abril de 2024 havia entregat les claus a la propietat i havia marxat. Pel que fa als procediments judicials de desnonaments, actualment estan pendents de resolució del recurs que va presentar el veïnat.

En data 8 d'abril de 2024 es va constatar que l'únic inquilí amb títol habilitant ja no hi vivia, però el consistori va valorar que podia continuar d'ofici amb l'eventual incoació d'un l'expedient sancionador, donat que l'assetjament es va produir abans.

Val a dir, però, que les persones residents a la finca sense títol habilitant no tenen dret a lloguer social, ja que la propietat no reuneix les condicions establertes per la llei. Així, conforme l'article 5.9 a i c de la Llei 24/2015, existeix l'obligació d'oferir lloguer social a les persones ocupants sense títol habilitant quan la propietat és gran tenidor i es tracta d'una entitat financera, una filial immobiliària, un fons d'inversió, una entitat de gestió d'actius, un fons de capital de risc o un fons de titulització d'actius.

2. Valoració del possible assetjament immobiliari

Arran de les denúncies fetes pel veïnat a la policia, el dia 4 d'abril de 2024 l'Ajuntament va inspeccionar la finca per comprovar-ne l'estat de conservació i valorar si hi havia indicis d'assetjament en algunes de les accions dutes a terme per la propietat directament o a través de l'empresa contractada.

L'esmentat informe tècnic va concloure:

- S'observen reparacions al baixant de la xarxa de desguàs de la finca compatibles amb un taponament.
- La finca no disposa d'una porta d'accés que tanqui, de manera que queda oberta a qualsevol persona aliena.
- La instal·lació elèctrica d'enllumenat de l'edifici és deficient perquè li manquen les proteccions preceptives.
- A una finestra de l'escala li manca un dels vidres, cosa que provoca la no estanqueïtat de l'escala.
- La porta de l'habitatge de l'àtic està deformatada fruit d'haver-la forçat.

L'informe municipal acabava afirmant que aquestes deficiències, causades per la propietat o per l'empresa contractada, segons manifestaven les persones residents, poden presentar indicis d'assetjament.

Per aquest motiu, el dia 27 d'abril de 2024 l'Ajuntament va procedir a iniciar un expedient sancionador contradictori per indicis d'assetjament contra el llogater del pis principal. La tramitació d'aquest expedient sancionador preveu una fase d'audiència, on la propietat pot presentar les al·legacions que consideri.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu títol IV "De la protecció dels consumidors i els usuaris de l'habitatge", defineix l'assetjament immobiliari a l'article 45, com a "tota actuació o omissió amb abús de dret que té per objectiu pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge". Per tant, l'actuació de administració s'ha de situar en l'àmbit de les persones amb dret legal a ocupar l'habitatge.

Així mateix, el Servei d'Intermediació i Mediació en Situacions de Pèrdua de l'Habitatge i Ocupacions (SIPHO) va elaborar un informe de la situació de vulnerabilitat de les persones estadants.

3. El delicte d'assetjament immobiliari

Aquesta Sindicatura valora que l'actuació dels serveis d'habitatge està sent correcta, però cal recordar que l'assetjament immobiliari pot ser constitutiu d'un delicte penal, d'acord amb l'article 172.1 i l'article 173 del Codi penal.

Respecte d'això, hem de recordar que a l'article 121.2 de la Llei del dret a l'habitatge recull que, si en la tramitació d'un expedient sancionador hi ha indicis d'una possible comissió d'un delicte o d'una falta, l'òrgan instructor de l'expedient ho ha de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o del Ministeri Fiscal.

Si l'autoritat judicial inicia un procés penal, l'òrgan instructor ha de suspendre la tramitació de l'expedient administratiu sancionador fins que l'autoritat judicial dicti sentència o hi hagi una resolució que posi fi al procediment.

En el cas que es conclouï que no hi ha cap delicte, el procediment sancionador ha de continuar, d'acord amb els fets que el tribunal hagi declarat provats.

Així doncs, si l'Ajuntament té indicis de la possible comissió d'un delicte, ja sigui respecte del veí del pis principal amb títol habilitant (que ja no hi resideix) o respecte de la resta del veïnat, ha de donar trasllat de la informació al Ministeri Fiscal o a l'autoritat judicial corresponent. Encara que pel que fa al veïnat sense títol habilitant no

es pugui donar una situació d'infracció administrativa, els fets poden ser constitutius de delictes penals.

Cal tenir en compte que el dret a l'habitatge es recull, entre d'altres, a l'article 11.1 del Pacte internacional dels drets econòmics, socials i culturals (PIDESC). Tal com es desprèn de diversos dictàmens del Comitè dels Drets Econòmics, Socials i Culturals (CDESC), encara que la manca de títol habilitant pugui justificar un desallotjament, aquest no es pot produir com a resultat d'una situació d'assetjament. Ha de resultar de l'execució d'una ordre judicial emesa d'acord amb la legislació corresponent i els principis continguts al Pacte i, per tant, ha de garantir a les persones els mecanismes de defensa apropiats.

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 tant de l'Oficina de l'Habitatge com dels Serveis d'Habitatge de l'Ajuntament està sent correcta.**

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar** al comissionat d'Habitatge de Barcelona que, si es detecten indicis d'assetjament immobiliari compatibles amb delictes recollits al Codi penal, es doni trasllat d'aquests fets al Ministeri Fiscal.
- **Recomanar** al Consorci d'Habitatge de Barcelona que continuï acompanyant i assessorant el veïnat.

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.