

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A LA BONA ADMINISTRACIÓ (HABITATGE PÚBLIC)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 14 de març de 2024, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat pel retard per part de l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació** de Barcelona (IMHAB) en l'entrega dels habitatges d'aquesta promoció.

Actualment només s'han signat, en data 30 de novembre de 2023, les escriptures de 15 habitatges dels 67 que té la promoció. Des d'aleshores, el veïnat afirma no tenir coneixement de l'adjudicació de nous habitatges.

Una veïna s'ha erigit com a interlocutora del veïnat per disposar d'informació de l'IMHAB sobre la temporalitat del procés, ja que aquesta situació afecta la seguretat de les finques degut a intents d'ocupació.

Per altra banda, el veïnat tampoc té coneixement de quan tindran accés a les 72 places d'aparcament que es van construir en aquesta promoció i que, en principi, tindran un règim de lloguer. El veïnat no sap quan o com es procedirà a la seva assignació, tot i la dificultat d'estacionament que actualment hi ha al barri.

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 les persones interessades, es va considerar convenient dirigir-se l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona** (IMHAB) per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 2 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

El dia 10 de maig de 2024 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Actuació municipal

En data 6 de maig de 2024 consten adjudicats un total de 32 del 67 habitatges que formen la promoció. Aquests habitatges es transmeten en **dret de superfície**, fet que implica una tramitació més llarga, atès que requereix que la persona adjudicatària hagi de sol·licitar el finançament bancari. Un cop concedit, es prepara l'expedient per al visat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i, posteriorment, també per al tràmit notarial de transmissió en dret de superfície.

En aquest moment, ja s'estan convocant les persones de les **l·listes de reserva** i, segons informa l'IMHAB, no es pot preveure una data específica de finalització de les adjudicacions. Això dependrà de les renunciacions que es produeixin, de si les famílies aconseguen finançament o no i dels terminis necessaris per fer les escriptures.

Per evitar **ocupacions** dels immobles, l'IMHAB ha instal·lat alarmes en tots els habitatges vacants. L'edifici també disposa d'un servei de vigilància 24 hores, que es mantindrà fins que s'hagin lliurat tots els habitatges.

L'IMHAB disposa d'una **gestora de districte** a la qual es poden adreçar les persones usuàries d'aquesta finca per a qualsevol consulta. També estan disponibles la resta de canals habituals per comunicar qualsevol incidència de postvenda o manteniment.

En data 4 d'abril de 2024 es va rebre una comunicació d'una de les veïnes de la finca on, en representació de diversos veïns i veïnes, adreçava diverses consultes relatives al servei de neteja dels espais comuns, videoporters, ascensors, finestres automàtics de la coberta dels edificis i aparcaments. Els diferents departament responsables estan gestionant tots aquests aspectes per tal de donar una resposta al més aviat possible.

Tanmateix, l'equip gestor de zona ja està treballant per tal que es constitueixi la **comunitat de propietaris**, de manera que sigui en el si d'aquesta que es comencin a prendre les decisions relatives a la contractació dels diferents serveis de comunitat.

Pel que fa al **pàrquing**, encara no es disposa de la llicència necessària i per aquest motiu no se n'ha pogut iniciar la comercialització. No es disposa d'una data estimada de lliurament. Però, en tot cas, s'informarà el veïnat tan bon punt es pugui lliurar, atès que tindran dret d'accés preferent a les places d'aquesta promoció.

2. Valoració de la Sindicatura de Greuges

Com hem indicat en altres ocasions, el procediment d'adjudicacions d'habitatges de protecció oficial s'ha de tramitar amb la màxima diligència i agilitat, especialment davant de la necessitat d'habitatge existent a la ciutat. Per això és necessària la màxima coordinació entre el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que inicia i gestiona l'adjudicació dels habitatges (ja sigui pel sistema de sorteig o pel sistema de baremació) i l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB), promotor, propietari i encarregat de la formalització dels contractes.

Com s'ha indicat abans, en el cas del dret de superfície és un procediment més llarg i complex, ja que, en la majoria del casos, es necessita una hipoteca perquè les persones adquirents puguin finançar l'habitatge i, després, puguin formalitzar el dret de superfície.

No obstant això, aquesta Sindicatura ha comprovat en moltes ocasions que la demora també es dona entre el moment en què ja es coneixen les possibles persones adjudicatàries definitives i es fa entrega dels habitatges.

Com hem indicat en nombroses ocasions, és necessari mantenir informades les persones, que sovint desconeixen quin és el motiu del retard en aquestes entregues. Així doncs, és essencial mantenir una comunicació fluïda amb el veïnat, orientar-los i ajudar-los per anar resolent les diferents qüestions que sorgeixen des que les primeres persones residents ocupen la finca fins que es constitueix, en aquest cas, la comunitat de propietaris, especialment les que fan referència al manteniment i a la gestió de la finca.

Finalment, pel que fa les qüestions administratives que impedeixen que actualment el pàrquing pugui posar-se en funcionament, la Sindicatura de Greuges considera que cal una actuació municipal que respongui al principi de bona administració per tal que el pàrquing pugui destinar-se a l'ús previst al més aviat possible.

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, **tot i que l'actuació municipal està seguint els tràmits previstos per assignar els habitatges en dret de superfície, s'ha de garantir que el procediment se segueix amb la màxima diligència per donar resposta al dret a l'habitatge.**

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

- **Recomanar a l'IMHAB** que efectui, sense més dilació, la tramitació de la formalització del dret de superfície dels habitatges que encara estiguin buits.

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.