

## **RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES QUEIXA RELATIVA AL DRET AL DESCANS (CIVISME I CONVIVÈNCIA)**

### **ANTECEDENTS**

#### **Descripció dels fets objecte de la queixa**

En data 13 de desembre de 2023 el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

- El mes de juny de 2023, s'havia llogat el pis superior al seu. Les persones llogateres ocasionaven moltes molèsties per sorolls d'arrossegament de mobles i cadires, per l'impacte d'objectes contundents sobre el terra, etc.
- Els sorolls es produïen cada dia entre les 24.00 hores i les 2.00, i se sospitava que es tractava d'un habitatge amb sobreocupació.
- En diverses ocasions havia intentat dialogar amb les persones llogateres, i també havia contactat amb la propietat i amb la comunitat de propietaris per exposar la situació.
- La Guàrdia Urbana de Barcelona (GUB) havia intervingut en tres ocasions, i havia advertit les persones llogateres de possibles denúncies per soroll. Malgrat això, aquestes no havien modificat la seva conducta.
- El dia 26 de setembre de 2023, havia demanat a l'Ajuntament una sonometria per valorar l'impacte acústic al qual estava sotmès, però no havia obtingut cap resposta.
- El dia 9 d'octubre de 2023, a través d'una instància, havia demanat una mediació al Districte de Gràcia, com a via per trobar una solució a la problemàtica, però tampoc no havia obtingut cap resposta.
- La situació li estava generant problemes de salut, tant a ell com a la seva parella, ja que els impedia descansar durant les nits.

## **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 **Districte de Gràcia** per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.

El dia 18 de desembre de 2023, es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

El dia 8 d'abril de 2024, es va demanar informació addicional al Departament de Població i Processos Electorals.

## **Resposta dels òrgans afectats**

Els dies 28 de març i 19 d'abril de 2024, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada al Districte de Gràcia i al Departament de Població i Processos Electorals. Els escrits exposen les actuacions municipals en relació amb els fets que exposa el ciutadà, així com les dades relatives a l'empadronament de persones en el domicili objecte de queixa.

## **CONSIDERACIONS**

### **1. Les relacions de veïnatge**

Tot i tractar-se fonamentalment d'un **conflicte entre privats**, situacions com la descrita per l'interessat poden adquirir una dimensió pública des del moment en què afecten la qualitat de la relació de convivència d'una comunitat residencial i el dret a la intimitat a l'interior dels habitatges.

De fet, l'Ordenança del medi ambient de Barcelona prohibeix pertorbar el descans i la tranquil·litat dels veïns i veïnes:

Art. 45-4 Veïnatge:

1. La bona qualitat de vida dins l'habitatge exigeix un comportament cívic i respectuós que eviti molestar el veïnat fent sorolls innecessaris, com ara tancaments de porta bruscs, crits, música molt alta i celebrar festes, posar electrodomèstics molt sorollosos o similars, i especialment durant l'horari nocturn. En cas de disposar d'equips audiovisuals amb tecnologia digital, i a fi de

gaudir de les prestacions tècniques d'aquests equips, cal que la sala on s'instal·lin estigui adequada al seu ús, fet que requereix generalment un aïllament acústic superior a l'habitual.

2. El soroll produït per les persones dins els seus habitatges no ha de destorbar les activitats a l'exterior o als edificis en contigüitat. Per això cal observar les següents normes:

c) Des de les 21.00 hores de la nit fins a les 8.00 hores del matí següent no és permès l'ús d'aparells domèstics sorollosos, instruments musicals, cants i activitats necessàriament sorolloses com reparacions de materials o canvi de mobles, o qualsevol activitat que pugui pertorbar el descans aliè.

Al mateix temps, les persones habitants de la ciutat tenen el deure d'evitar conductes que puguin provocar molèsties al veïnat. Així s'estableix a l'art. 37 de la "Carta de ciutadania. Carta de drets i deures de Barcelona", que indica que totes les persones propietàries o ocupants d'immobles, edificis, construccions, instal·lacions, vehicles o altres béns de titularitat privada, siguin o no de concurrència pública, estan obligades a evitar que esdevinguin espais des dels quals puguin produir-se conductes o activitats que causin molèsties innecessàries a les altres persones.

Així doncs, l'Ajuntament **no es pot inhibir en la responsabilitat d'intervenir per tal de trobar solucions a aquestes situacions no desitjades.**

## **2. La mediació municipal en conflictes de convivència**

En el marc jurídic exposat en l'apartat anterior, l'Ajuntament de Barcelona, el juny del 2013, va aprovar la Mesura d'ordenació i criteris comuns de les intervencions amb estratègia comunitària, que preveu la mediació, entre d'altres, en conflictes veïnals amb l'objectiu de fomentar la convivència i el bon veïnatge. **El supòsit objecte d'aquesta queixa s'inclou en la tipologia de situacions susceptibles de mediació.**

El promotor d'aquesta queixa, el mes d'octubre de 2023 havia formalitzat una petició de mediació a l'Ajuntament com a resolució alternativa al conflicte de convivència. Davant de la manca de resposta municipal, dos mesos després es va dirigir a la Sindicatura per demanar la seva intervenció.

El Districte assenyala que el mes de març de 2024, després d'haver fet les gestions pertinents per esbrinar l'abast del conflicte de convivència entre les dues parts i de constatar que acceptaven la mediació de manera voluntària, va endegar el procés i la mediació va tenir lloc el dia 3 de juny de 2024. És a dir, sis mesos després que l'interessat ho sol·licités i després de la intervenció de la Sindicatura de Greuges en aquest assumpte.

Segons informa la persona interessada, a l'acte de mediació va acudir-hi una persona que no era la mateixa amb qui havia tingut contacte amb l'Equip de Policia de Barri. Es tractava de l'arrendatari de l'habitatge des d'on s'originaven les molèsties, però va manifestar que **feia mesos que no vivia al pis, tot i ser el titular del contracte.** En el

decurs de la mediació va manifestar que en el pis hi residien el seu cunyat i la seva cunyada amb el fill petit i dos bessons, un d'ells es trobava a Itàlia. És a dir, cinc persones.

El titular del contracte d'arrendament va reconèixer que els primers mesos d'arrendament hi vivien més de vuit persones, incloent-hi dues famílies i els bessons, que són fills d'un altre amic que també utilitzava el pis esporàdicament.

Aquestes declaracions no coincideixen amb la informació facilitada per l'Ajuntament, segons la qual, **el mes d'abril de 2024 constaven inscrites al Padró Municipal d'Habitants un total de set persones**. Tres d'elles s'havien empadronat el 13 de juny de 2023, i quatre persones més s'havien empadronat el 3 de juliol de 2023. No podem perdre de vista que es tracta d'un habitatge de 59 m<sup>2</sup> de superfície.

En aquest punt, convé assenyalar que, d'acord amb el que disposa l'article 124.1 h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, **el fet de promoure la sobreocupació d'un habitatge és una infracció greu** en matèria de qualitat del parc immobiliari.

Durant la reunió de mediació es va poder expressar quin era el motiu pel qual s'havia intentat contactar amb l'arrendatari des que havia ocupat l'habitatge i com havia anat tot el procés. Sembla que va entendre la situació i va manifestar que no era la informació que tenia per part de les persones que residien a l'habitatge i, alhora, va demanar disculpes per les molèsties i pel temps que havien trigat per arribar a un enteniment comú.

A través d'un plànol de l'habitatge, se li va ensenyar on era l'habitació on pernoctaven les persones afectades per les molèsties i van poder constatar que en aquell punt concret, en el pis superior, pernoctava el bessó de 20 anys. L'arrendatari va manifestar que el bessó acostumava a arribar de matinada de la feina, no tenia cura i convidava amics i, en general, feia soroll diàriament, especialment a deshores.

El titular del contracte d'arrendament es va comprometre a parlar amb les persones que ocupen l'habitatge per solucionar les molèsties fent que el bessó canviés d'habitació o, fins i tot, que marxés del pis.

Ara caldrà fer un seguiment del compliment dels acords que, en bona part, dependrà de la voluntat de les persones causants.

### **3. Algunes causes legals de rescissió del contracte d'arrendament**

En el cas plantejat pel promotor de la queixa, observem que poden concórrer algunes causes que poden ser motiu de rescissió del contracte de lloguer, segons el que preveu la Llei 29/1994, de 24 de novembre (LAU).

D'una banda, **la cessió o sotsarrendament del contracte** només es podrà dur a terme amb el consentiment previ escrit de la persona propietària arrendadora:

Art. 8: cessió del contracte i sotsarrendament

1. El contracte no es podrà cedir per l'arrendatari sense el consentiment escrit de l'arrendador. En cas de cessió, el cessionari es subrogarà en la posició del cedent davant l'arrendador.
2. L'habitatge arrendat només es podrà sotsarrendar de manera parcial i amb el consentiment previ escrit de l'arrendador.

Posant aquest article en connexió amb l'article 27.2 c) de la LAU, la persona arrendadora pot exercir l'acció de resolució del contracte d'arrendament arran de la inserció no consentida de terceres persones en el contracte d'arrendament.

Un aspecte que desconeixem és si l'arrendatari està percebent un preu pel sotsarrendament i si aquest és superior al que correspon a l'arrendament que té contractat, un aspecte que també prohibeix la LAU.

D'altra banda, l'article 27.3 b) de la LAU recull la possibilitat de rescindir el contracte d'arrendament quan es doni una **situació de pertorbació de fet o de dret en la utilització de l'habitatge**. Aquesta causa es correspondria amb la situació descrita pel promotor de la queixa, relativa a les molèsties per soroll que tenen origen en l'habitatge llogat.

Per aquest motiu, aquesta Sindicatura considera necessari informar la propietat de l'habitatge arrendat sobre la situació dels possibles incompliments que s'estan donant, així com de les conseqüències que poden comportar.

#### **4. La intervenció de la Guàrdia Urbana**

En l'informe facilitat pel consistori, es resumeixen les actuacions següents:

- El dia 25 de setembre de 2023, a les 10.36 hores, l'interessat va trucar al servei del 112 informant de la situació exposada en l'escrit de queixa. Una patrulla es va personar en el domicili i, després de contactar amb l'interessat i amb la persona que possiblement estava causant les molèsties, no es van poder comprovar i se li van indicar els tràmits a seguir en cas que es tornés a donar la mateixa situació.

Posteriorment, la patrulla va trucar als propietaris del pis llogat per informar sobre les incidències.

- El 27 d'octubre de 2023, a les 00.02 hores, es va trucar al servei telefònic 112 informant que els veïns del pis de dalt estaven generant molèsties arrossegant mobles i fent soroll. Una patrulla policial es va personar al domicili i, com que no va poder comprovar les molèsties, va indicar al promotor d'aquesta queixa els tràmits a seguir en cas que es tornés a donar la mateixa situació.
- El 6 de novembre de 2023, a les 00.34 hores, l'interessat va requerir novament la presència policial per les molèsties d'arrossegament de mobles i soroll en el pis superior. Es va personar una patrulla al domicili i tampoc no va poder comprovar les molèsties.
- El 22 de desembre de 2023, la tècnica de Prevenció del Districte de Gràcia es va posar en contacte amb la Policia de Barri i va informar-la de les queixes promogudes per l'interessat.

L'Equip de Policia de Barri va fer les gestions següents:

- Es va contactar amb el possible causant, que no va reconèixer ser ell qui ocasionava les molèsties, sinó que es tractava dels veïns de l'àtic de la mateixa finca.
- Va informar-lo de la normativa vigent en relació amb els sorolls domiciliaris nocturns a la ciutat de Barcelona, i va comprova que en el pis, en aquell moment, hi residien tres persones: l'esposa del possible causant i el fill que tenien en comú.

Davant d'aquesta informació, la Sindicatura valora que l'actuació de la GUB per constatar els fets denunciats ha estat adequada. Tot i això, entenem les dificultats que comporta comprovar les molèsties, atesa la visibilitat de la presència policial quan arriba al lloc de la intervenció, que pot dissuadir la conducta infractora i dificultar la comprovació dels fets.

En la tasca desenvolupada pels agents policials, **creiem important destacar el contacte efectuat amb la propietat de l'habitatge**, a fi d'informar-la de la situació que s'estava denunciant. En aquest punt hem d'insistir en la necessitat de mantenir-la informada sobre els acords presos per tal de posar fi a les molèsties i explicar-li les eines que té al seu abast en cas que continuï la pertorbació del descans del veïnat.

Igualment, **considerem procedent que l'arrendador pugui tenir accés al contingut d'aquesta resolució**, atès que conté una informació més àmplia que la que es recull en el document de l'acord de mediació.

## **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 del Districte de Gràcia pel que fa a la mediació ha estat ajustada a dret i eficaç, malgrat no s'ha produït amb la celeritat desitjable. Així mateix, l'actuació de la Guàrdia Urbana ha estat l'adequada per atendre la situació denunciada.**

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar al Districte de Gràcia** que faci un seguiment del compliment dels acords de mediació i s'asseguri que cessen les molèsties.
- **Recomanar al Districte de Gràcia** que informi l'arrendador de l'habitatge sobre l'acord de mediació i sobre el resultat de la intervenció de la Sindicatura de Greuges de Barcelona en aquest conflicte de convivència.

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.