

## **RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES**

### **QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)**

#### **ANTECEDENTS**

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

En data 25 d'octubre de 2022 va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per la manca de resposta de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) a la sol·licitud per regularitzar la seva situació amb un contracte lloguer a l'habitatge on viu al carrer de les Carretes, que va presentar fa més d'un any.

##### **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 a l'**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona** (IMHAB) per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 2 de novembre de 2022 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

##### **Resposta dels òrgans afectats**

El 15 de maig de 2024, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

#### **CONSIDERACIONS**

##### **1. Informació facilitada per l'IMHAB**

La ciutadana va presentar una instància el 7 de setembre de 2021 en la qual sol·licitava la regularització a favor seu del contracte de lloguer de l'habitatge del carrer de les Carretes, arran de la defunció de la seva àvia. Aquesta era la titular del lloguer, d'acord amb un contracte de data 17 de setembre de 2007.

L'àvia de la ciutadana havia mort en data 29 d'abril de 2021 i, d'acord amb el que es preveu en l'article 16 de la Llei d'arrendaments urbans, les persones que convisquin en un habitatge amb dret a subrogar-se disposen d'un termini de tres mesos per notificar aquest fet i sol·licitar-ho. L'arrendament s'extingeix si, en el termini de tres mesos des de la mort de l'arrendatari, l'arrendador no rep cap notificació per escrit del fet de la mort, amb un certificat registral de defunció i de la identitat de la persona subrogada indicant el seu parentiu amb el difunt o difunta i oferint, si escau, un principi de prova que compleix els requisits legals per subrogar-se.

Així doncs, com que la ciutadana no va demanar la subrogació en el termini previst, la seva petició es va tramitar com els altres casos d'altres ocupacions i es van iniciar actuacions per determinar si complia els requisits per regularitzar la seva situació. Es va procedir a comprovar la situació de vulnerabilitat i de necessitat d'habitatge de la ciutadana a través del Servei de Prevenció, Intervenció i Medicació en Habitatges Públics (SPIMH).

La intervenció del SPIMH també va ser necessària en relació amb uns conflictes amb la resta del veïnat de la finca, ja que havien arribat queixes respecte de l'ocupació de zones comunes i la tinença de races potencialment perilloses per part de la ciutadana.

En data 27 de setembre i 4 d'octubre de 2023, el SPIMH ha tancat els seus informes relatius a la ciutadana. Pel que fa a la convivència veïnal, conclou que en general és bona, i només es detecten problemes amb un veí que ja té antecedents de conflictes amb altres problemàtiques associades. Respecte de la regularització contractual, confirma que la ciutadana viu a l'habitatge des de fa disset anys, tot i que durant un breu període va viure fora per qüestions de feina, i que presenta vulnerabilitat lleu per ingressos, cosa que dificulta l'accés a un habitatge del mercat lliure.

L'IMHAB té previst dur a terme la regularització de la ciutadana amb un nou contracte de lloguer, sempre que es compleixin els requisits que estableix la normativa. Per aquest motiu s'ha fet un requeriment de documentació complementària, que la ciutadana ja està aportant. També s'està treballant en relació amb l'existència de sis rebuts pendents de pagament per un import total de 3.320,06 euros per tal d'arribar a un acord de subscripció d'un pla de pagament que permeti fer la liquidació del deute segons les possibilitats de la ciutadana.

## **2. Valoració de l'actuació municipal**

Aquesta Sindicatura considera que el procediment seguit per l'IMHAB a l'hora de valorar la possible regularització de la ciutadana ha estat correcta. La intervenció del SPIMH, junt amb altres serveis que puguin treballar amb les unitats familiars, són elements essencials a l'hora de fer aquesta valoració.

No obstant això, aquesta Sindicatura vol recordar novament que, en relació amb el control **sobre l'ús de l'habitatge públic, cal millorar els protocols per detectar determinades situacions, com les ocupacions o la defunció dels inquilins.** Sovint s'evidencia que **l'actuació no és suficientment àgil a l'hora d'iniciar el procediment corresponent, ja sigui la regularització** de la situació d'ocupació quan aquesta és procedent (i que s'ha de produir amb celeritat perquè la família pugui iniciar el pagament del lloguer de l'habitatge i altres despeses a les quals està obligada), ja sigui l'inici de **processos de desnonament quan no procedeixi la seva regularització.**

Aquests últims casos **sovint afecten el veïnat quan són altament conflictius. També afecten l'interès general, donada la situació d'emergència residencial que es dona actualment a la ciutat** amb les persones en espera d'assignació d'un habitatge.

Igualment, aquesta Sindicatura, com ha recomanat en altres ocasions, conclou que **cal treballar perquè les persones residents en el parc públic respectin les normes de bon veïnatge,** que és un element clau per garantir la cohesió social necessària al parc públic de la ciutat.

## **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 de l'IMHAB ha estat correcta per comprovar que es compleixen tots els requisits per procedir a la regularització.**

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.