

M. Assumpció Vilà i Planas

RESOLUCIÓ DE LA SÍNDICA DE GREUGES REFERENT A LA QUEIXA (EXP. 19Q000650) RELATIVA A HABITATGE PÚBLIC

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 8 de juliol de 2019, una ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura, en què exposava la situació en la qual es troba la finca on se li havia assignat un habitatge de la Mesa d'emergència al carrer d'Elkano.

Explica que l'estat de l'escala i els elements comuns és deplorable, amb brutícia acumulada i una instal·lació elèctrica sense protecció de risc, amb tots els cables per fora. Considera que el lloc no és adequat per viure-hi una família amb una nena de 3 anys perquè ha trobat xeringues a l'escala i en un dels pisos ocupats es ven droga.

Entén que no reuneix els requisits mínims perquè hi pugui viure una família i que abans d'assignar pisos buits haurien d'haver fet les reparacions de les zones comunes i tractar el problema de la venda de drogues a la finca i els habitatges ocupats.

A més han d'abonar una quota força alta de manteniment de la finca, 60 euros mensuals, una quota tan alta precisament en una finca que es troba en aquestes condicions.

En data 26 de febrer de 2020 amplia la queixa per la incidència que ha tingut en el seu habitatge ja que una part del sostre s'ha hagut d'obrir i llavors s'ha descobert el mal estat del forjat, per la qual cosa ha estat necessària i la intervenció dels bombers. En l'informe que també ha fet arribar a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) en les observacions realitzades després de la intervenció es diu: ***De forma urgent cal revisar el forjat afectat del menjador del principal 2a i consolidar l'estructura, així com eliminar les humitats del bany superior i cuina (zona d'aigües)***, però l'IMHAB no li ha facilitat cap resposta a aquesta incidència.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient estudiant 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.

Examinats el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va valorar la conveniència de dirigir-se a l'IMHAB per tal de conèixer el tractament i les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

Es va sol·licitar a l'organisme corresponent la informació necessària per a l'estudi de la queixa en tres ocasions: en data 10 de juliol de 2020, ampliació d'informació en data 24 de juliol de 2019 i en data 26 de febrer de 2020.

Resposta dels òrgans afectats

En data 10 de febrer de 2020 aquesta Sindicatura va rebre de l'IMHAB la informació sol·licitada en què s'exposa:

En data 26 de març de 2019 es van finalitzar les obres de reparació i adequació de l'habitatge situat al carrer d'Elkano que disposava de cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica.

El dia 11 de juliol de 2019, la senyora va signar la compareixença en què acceptava les condicions de l'adjudicació de l'habitatge, prèvia la visita d'aquest. Va signar el contracte d'arrendament el dia 30 de juliol de 2019.

Pel que fa a les zones comunes, ja està cursada l'ordre de treball per tal de reparar els desperfectes dels quals fa esment la senyora en la seva queixa davant de la síndica. Així mateix, es va fer un avís a l'empresa de neteja perquè treballés en l'edifici amb més intensitat a partir d'aquell moment.

La finca del carrer d'Elkano és un edifici adquirit sencer l'any 2018 per part de l'Ajuntament de Barcelona a través de l'IMHAB. Des del moment de l'adquisició s'ha treballat intensament i des de diferents vessants per normalitzar l'estat de la finca. D'altra banda, s'han dut a terme les rehabilitacions necessàries en cadascun dels habitatges abans de posar-los a disposició del parc públic. Cal subratllar que quan es van assignar els pisos als nous adjudicataris es va prioritzar la situació d'emergència habitacional d'aquelles persones que requerien un habitatge.

CONSIDERACIONS:

1. La senyora va presentar una queixa al mes de juliol de 2019 després de l'assignació de l'habitatge d'emergències a la finca situada al carrer d'Elkano. En un escrit de data 27 de gener de 2020 l'IMHAB, de resposta a la petició de canvi pels diversos problemes de seguretat, salubritat i convivència, va denegar la petició de canvi.

Abans de la signatura del contracte de lloguer, la ciutadana havia visitat l'habitatge i la finca i havia fet les alegacions al Consorci de l'Habitatge de Barcelona en què manifestava que la finca no es trobava en condicions per anar a residir-hi. D'acord amb la resposta rebuda del Consorci de l'Habitatge, se la informava que la no acceptació d'aquest habitatge comportava l'arxivament del seu expedient d'emergències. Davant d'aquesta situació, la senyora va signar el contracte de lloguer i va anar a residir-hi.

2. Segons la senyora el problema més greu que exposa és l'ocupació d'un habitatge on es produeix venda de drogues, cosa que genera conflictes de seguretat, de convivència i de neteja i salubritat a la escala. Durant l'any i mig que porta residint-hi els problemes no s'han solucionat i la finca ha patit problemes de vandalisme continuat, ella mateixa va patir un robatori.

M. Assumpció Vilà i Planas

Per altra banda, també ha tingut problemes d'habitabilitat dins del mateix habitatge, on va caure part del sostre; els bombers que van inspeccionar la finca van detectar problemes a les bigues, i calia reforçar-les.

3. L'habitatge designat a la ciutadana forma part del Fons de lloguer social configurats que, tal com es recull en l'article 4.1.2 del Reglament revisat per a l'adjudicació d'habitatges i altres recursos residencials per emergència social per pèrdua d'habitatge, on s'inclouen els immobles següents:

- Habitatges propietat o administrats per les administracions consorciades i/o dels seus organismes promotors d'habitatges, que s'hagin aportat al Fons.
- Qualsevol altre habitatge gestionat en el marc d'un programa públic.

L'habitatge pertany a una finca que, com s'informa, es va adquirir l'any 2018, i l'habitatge havia estat rehabilitat en part en el seu interior, però un altre aspecte al qual no s'ha fet referència en la resposta rebuda són els problemes que existeixen a la finca motivats per l'ocupació ja existent d'habitatges, **especialment de l'habitatge del pis principal, cosa que ha comportat problemes de seguretat, vandalisme i salubritat, ja que, pel que sembla, que és un punt de venda de drogues.**

Dins de les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona es troba l'adquisició d'habitatges i finques que, tal com es recull en el Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, té per objectiu protegir i ampliar el parc públic d'habitatges a la ciutat.

Com el mateix Ajuntament informa, es tracta d'una mesura alternativa a la construcció d'habitatges que:

- Contribueix a garantir la protecció del dret a l'habitatge als barris a través de l'ampliació del parc d'habitatge públic i assequible.
- Evitar que els habitatges vagin a parar a mans de fons voltors i oportunistes que especulen i fan grans negocis immobiliaris, i que s'expulsin els veïns.
- Promou la rehabilitació de les finques, cosa que permet **millorar i dignificar** uns habitatges que en molts casos es troben en una situació molt deixada ja que els seus anteriors propietaris havien omès la seva obligació de mantenir-los en condicions dignes i segures.

El que es constata, però, és que més enllà de l'habitabilitat de l'habitatge, la finca on s'ubica no es trobava pacificada en el moment de la seva adquisició i que aquesta pacificació hauria d'haver estat un problema prioritari a solucionar per part de l'IMHAB abans de cedir els habitatges buits a la taula d'emergències. Per altra banda, des del temps que porta la família resident, més de 18 mesos, aquest problema greu no ha estat encara solucionat i es manté un alt grau conflictivitat.

Tot i que és imprevisible evitar que la convivència i seguretat d'una finca es pugui veure afectada per incivisme i l'ocupació amb finalitats delictives i d'altres, en aquest cas ens trobem amb un problema greu que ja es va detectar a priori i que no ha estat abordat amb l'eficàcia suficient des que es va adquirir la finca l'any 2018, cosa que implica per a aquesta família que, tot i que l'habitatge disposés de

les condicions d'habitabilitats adequades, no disposava de la seguretat a l'entorn adient .

Per tot això, aquesta Sindicatura ~~en proposa~~ un canvi en l'apartat e) del Decret de 10 de gener de 2011 del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), que estableix com a supòsit de canvi d'habitatge, quan existeixin circumstàncies excepcionals que el justifiquin, que puguin ser documentalment acreditades i siguin proposades per la Regidoria o la Gerència del Districte on s'ubiqui l'habitatge del **sol·licitant del canvi o per la Síndica o Síndic de Greuges**.

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta Municipal de Barcelona i el Reglament que regula aquesta institució, aquesta Sindicatura té com a missió valorar si s'ha produït un greuge i, considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, l'actuació de l'IMHAB no ha estat correcta denegant el canvi d'habitatge.

En conseqüència, emeto la següent decisió:

- **Recomanar** a l'IMHAB que valori positivament la sol·licitud de canvi d'habitatge.
- **Recomanar** que adopti totes les mesures adients amb col·laboració dels serveis que escaiguin per posar fi a les conductes delictives que es puguin produir a la finca.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i del seu contingut s'informarà la persona interessada.

Maria Assumpció
Vila Planas - DNI

██████████
██████████ 2021.02.17
██████████ 12:31:07 +01'00'

Barcelona, 17 de febrer de 2021