

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

### **QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (RÈGIM JURÍDIC D'HABITATGE)**

#### **ANTECEDENTS**

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

En data 15 de desembre de 2023, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la manca d'informació del Consorci d'Habitatge de Barcelona pel que fa als processos d'intermediació o conciliació amb sol·licitud a les administracions públiques a què els grans tenidors han de sotmetre's obligatòriament en determinats supòsits que s'estableixen a l'article 439.7 de la Llei d'enjudiciament civil (LEC) abans d'interposar una demanda de desnonament.

Respecte d'això, el ciutadà informava que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya havia establert dos circuits, mitjançant el protocol relatiu al procediment de conciliació o intermediació previ a la demanda, el llançament, desnonament i la via de constrenyiment en matèria d'habitatge. En primer lloc el servei ofert de manera gratuïta, i en els casos en que no correspongués assumir-ho a aquest servei o quan el procediment que calgués seguir fos la conciliació, a través del Centre de Mediació de Catalunya.

Però res se sabia de quin circuit se seguiria per als casos de les sol·licituds que els grans tenidors presentessin a les oficines d'habitatge de Barcelona dependents del Consorci d'Habitatge de Barcelona.

##### **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 Consorci d'Habitatge de Barcelona per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 2 de gener 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**

La disposició final cinquena de la Llei 12/2023, del dret a l'habitatge (LDV) va modificar la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (LEC), entre altres coses, introduint 2 apartats nous (el 6 i el 7) en l'article 439. L'apartat 7 d'aquest precepte ha introduït l'obligació als eventuais demandants que tinguin la condició de gran tenidor i que pretenguin exercir les accions previstes als subapartats 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250 de la mateixa LEC, de sotmetre's, **amb caràcter preceptiu, a un procediment d'intermediació o conciliació, com a requisit de procedibilitat necessari i obligatori abans de la interposició de la demanda.**

L'article 439.7 de la LEC, en la redacció donada per la disposició final cinquena de la LDV, estableix que el procediment d'intermediació o de conciliació serà el que "a tal efecto establezcan las administraciones públicas competentes".

**El Consorci de Barcelona** informa que la LDV va entrar en vigor el dia següent de la seva publicació, el 25 de maig de 2023, sense que existís cap mena de procediment previst d'intermediació i conciliació i sense que la LDV hagués previst, com hauria estat desitjable, un termini transitori adequat per dotar l'ordenament jurídic del procediment necessari i adequat que permetés complir amb l'obligació amb les mínimes garanties de seguretat jurídica per als administrats i per a tots els operadors jurídics.

Davant aquesta situació, els dies successius a l'entrada en vigor de la LDV es van rebre als registres d'entrada de totes les administracions públiques sol·licituds constants de les persones amb condició de gran tenidor, de submissió al procediment d'intermediació i conciliació previ a la interposició de les demandes en exercici de les accions previstes als subapartats 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250 de la LEC.

Però des que la Generalitat de Catalunya (concretament ho va fer l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) va elaborar, **amb molta celeritat**, sengles procediments per permetre complir amb els requisits de procedibilitat previstos als apartats 6 i 7 de l'article 439, un per a la determinació de la situació de vulnerabilitat de l'eventual persona demandada i un altre per a la determinació del procediment d'intermediació-conciliació que havia de seguir-se obligatòriament abans de la interposició de les demandes, l'Ajuntament de Barcelona i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, del

qual forma part el consistori, van adreçar tots els sol·licitants al procediment únic previst per l'Agència.

Així, doncs, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona reconeix que en un primer moment no es disposava del procediment per donar compliment a l'establert en la disposició, però des que l'Agència Catalana de l'Habitatge de Catalunya va establir com es tractarien les sol·licituds de mediació, totes les peticions s'han derivat a aquest procediment únic i comú per a totes les demandes que s'interposin a Catalunya (les presentades a Barcelona ciutat incloses), en exercici de les accions previstes als subapartats 1r, 2n, 4t i 7è de l'apartat 1 de l'article 250 de la LEC.

Aquesta Sindicatura entén que l'actuació dels serveis d'habitatge de la ciutat ha estat correcta, tot i que el ciutadà que va presentar la queixa el mes de desembre del 2023, desconeixia aquesta remissió al procediment únic ja establert per l'Agència. Igualment, aquesta Sindicatura vol recordar, com altres vegades, que és necessari que es garanteixi que la ciutadania rebi una atenció i informació adequada per part de les administracions, dret que es recull a l'article 21, apartats 2 i 3 de la Llei catalana 26/2010, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

2. Els ciutadans tenen dret a obtenir de les administracions públiques serveis d'atenció, informació i orientació per a l'exercici i la protecció de llurs drets i interessos, en el compliment de llurs deures i obligacions i en la redacció de documents administratius.

3. "El dret a què fa referència l'apartat 2 inclou el dret d'escollir, d'entre els mitjans que en cada moment estiguin disponibles, el que els ciutadans volen fer servir per rebre els serveis d'atenció, informació i orientació, que poden ésser l'assistència a oficines presencials, l'atenció telefònica, en la mesura que els criteris de seguretat ho permetin, els mitjans electrònics o d'altres que siguin tècnicament possibles i econòmicament proporcionals."

Aquest dret de la ciutadania comporta l'obligació correlativa de les administracions públiques de posar a disposició de les persones els canals d'accés que siguin necessaris, així com els sistemes i aplicacions que en cada cas es determinin.

## **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 municipal ha estat correcta.**

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.