

SINDICAT

DE LLOGATERES

Manual d'autodefensa en l'assetjament immobiliari



Amb assessorament de:

OBSERVATORI
DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

En un projecte dissenyat per:

EntrePobloS
EntrePobloS
herriarte
EntrePobloS

Crèdits

Redacció i il·lustracions

Alfredo Palomera Zaidel

Coordinació

Aldo Reverte

Assessorament jurídic i revisió

Guillem Domingo, Irene Escorihuela, Carla Rivera, Diana Virgós

Una col·laboració del Sindicat de Llogateres i l'Observatori DESC, en un projecte dissenyat per Entrepobles.



Barcelona, gener de 2023.



Aquest document està publicat sota llicència Reconeixement - NoComercial - CompartirIgual que permet que altres refacin, adaptin i desenvolupin el treball sense finalitats comercials, a condició que els donin crèdit i llicenciïn les seves noves creacions sota els mateixos termes.

Presentació

Aquest és un manual útil per tenir a casa, estudiar-lo i, sobretot, consultar quan tinguem sospites del tracte inadequat que hem rebut en la nostra condició de llogateres. És un fet constatable que ens sentim vulnerables i sense resposta davant les diverses exigències d'arrendadors. Aquest escenari de negociació ha de canviar amb noves lleis, però no podem desapropiar les que ja regulen molts casos d'abús. Per això aquest document és essencialment una eina, perquè el dret a un habitatge lliure d'assetjament –o mobbing immobiliari– es pot reclamar gràcies a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i té uns procediments concrets, que cal conèixer. No hem sentit a parlar de la seva utilitat perquè ajuntaments i Generalitat¹ no la reforcen prou i l'hem de posar en pràctica nosaltres. La solidaritat de les llogateres organitzades ha donat proves de l'efectivitat de la llei: amb orientació i diligència, els drets es transformen en fets en un temps breu. Tant els infractors més clandestins com les grans corporacions s'han arronsat enfront de les demandes per mobbing.

La llar no és només inviolable (article 18.2 CE), també tenim drets quan conversem amb els arrendadors i els seus representants, quan analitzem els contractes signats i, no menys important, quan avaluem la qualitat de l'habitatge llogat, l'edifici on es pot trobar, i el veïnat on s'insereix cada llar. L'arrendador/a és responsable dels seus béns, que no són un regne on abusar sense límits. D'això en diem la seva funció social. Per posar uns exemples reguladors, en un habitatge hi caben un nombre màxim de persones, s'hi ha de poder viure sense carències, perills o amenaces, la propietat ha de complir els compromisos legals, ha de declarar a Hisenda tot el que li pagues i el preu ha d'estar regulat en moltes circumstàncies. Per poder denunciar sense cap obstacle recollim aquestes indicacions breus, demostrant que és un dret a l'abast de tothom. Comencem!

¹ Les administracions locals encara necessiten prendre una acció afirmativa molt més contundent i amb més coneixement del procediment. Per orientar als ajuntaments en aquesta tasca, l'Observatori DESC va dissenyar el 2021 la [Guia per actuar contra el mobbing immobiliari](https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contra-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments). Accessible a: <https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contra-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments>

Índex

Manual d'autodefensa en l'assetjament immobiliari

Bloc 1. Supòsits. Estic patint assetjament immobiliari?	7
1.0. Cal que estiguis vivint en un pis de lloguer	8
1.1. Arrendadors que incompleixen el seu deure	9
1.2. Pràctiques intimidatòries per forçar que marxis	10
1.3. No et cobren el lloguer	11
1.4. Permeten activitats perilloses al veïnat	12
1.5. T'apugen el preu amb enganys	13
1.6. No respecten la duració del contracte	14
1.7. Et priven de serveis que estaven disponibles quan vas entrar	15
1.8. L'habitatge no té les condicions adequades	16
1.8.1 Defectes per manca de manteniment	17
1.8.2 Defectes dels habitatges antics	23
Bloc 2. Actuacions. Com denuncio?	28
2.1 La denúncia per assetjament immobiliari	29
2.2. El procés sancionador	30
Annex amb documentació de denúncia i representació	33

Bloc 1. Supòsits

Estic patint assetjament immobiliari?

Primer hem de saber què es considera assetjament immobiliari. A partir dels principis estipulats a la llei, exemplificarem diferents situacions dins un contracte de lloguer on podem observar indicis que s'ha produït o s'està produint assetjament immobiliari.



1.0.

Cal que estiguis vivint en un pis de lloguer

L'assetjament immobiliari és una vulneració dels drets de les persones que viuen en un habitatge de lloguer. No podem considerar l'assetjament als següents casos:

- Si vols signar un contracte de lloguer, però t'has sentit discriminat/da per raons econòmiques, per gènere, origen, orientació sexual, etc. (en aquest cas són infraccions comeses en l'accés a l'habitatge pels agents immobiliaris, segons la mateixa Llei 18/2007, que també és denunciable però per una altra via²),
- Si ha finalitzat el teu contracte de lloguer i has marxat del pis³.

Atenció! Sí que pots reclamar haver patit assetjament immobiliari quan, tot i exhaurit el temps del contracte, encara hi vius. Una vegada ha finalitzat la vigència del contracte la propietat pot reclamar-te que li retornis les claus, però l'assetjament que vas patir o encara pateixes es pot denunciar⁴.



² Guia contra les discriminacions racistes Accessible a:

<https://sindicatdellogateres.org/recurs/guia-contra-les-discriminacions-racistes/>

³ Hi ha excepcions: la Llei 18/2007 estableix un període de prescripció de 4 anys per les infraccions greus tipificades per la norma, com és el cas del mobbing (article 127, apartat 1):

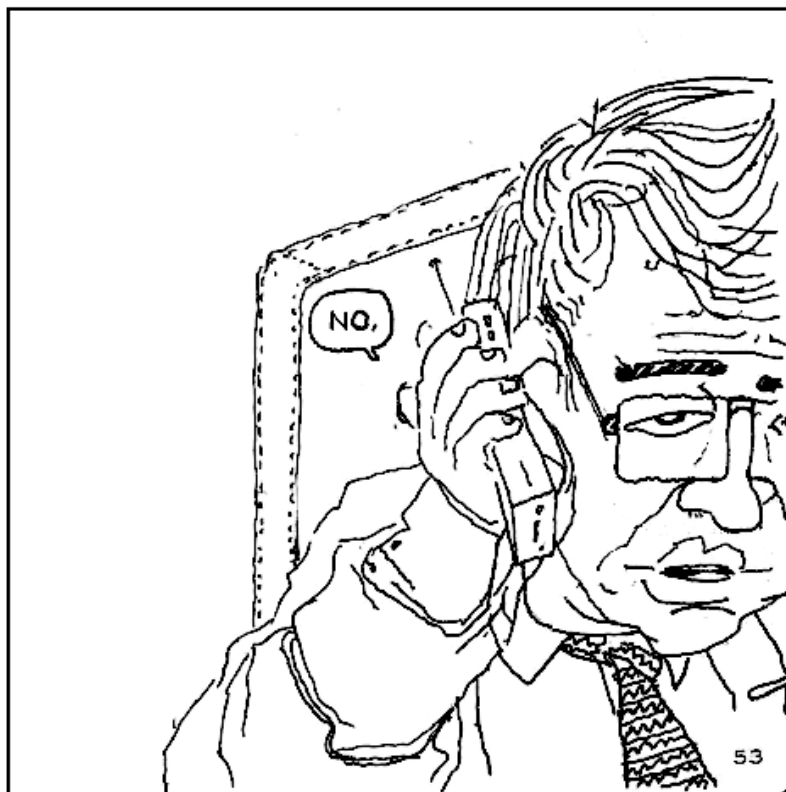
1. Els terminis de prescripció de les infraccions administratives tipificades per aquesta llei són de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la infracció s'ha comès. En el cas que es tracti d'infraccions continuades, el còmput del termini de prescripció s'inicia quan ha finalitzat l'últim acte amb què es consuma la infracció. En el cas de les infraccions tipificades pels articles 123.1.a i 124.1.a es considera comesa la infracció en la data del certificat final d'obra i habitabilitat.

⁴ Només un jutge finalitzarà el teu contracte amb una sentència ferma i sempre que s'hagi exhaurit el dret a recurs altres nivells jurisdiccionals (municipal, provincial, etc.). Mentrestant, continua essent sancionable que en el moment de l'assetjament sí que es disposava de títol suficient. En aquest sentit, l'article 127.1 de la LDHC estableix la prescripció de les infraccions molt greus en un termini de 4 anys.

1.1.

Arrendadors que incompleixen el seu deure

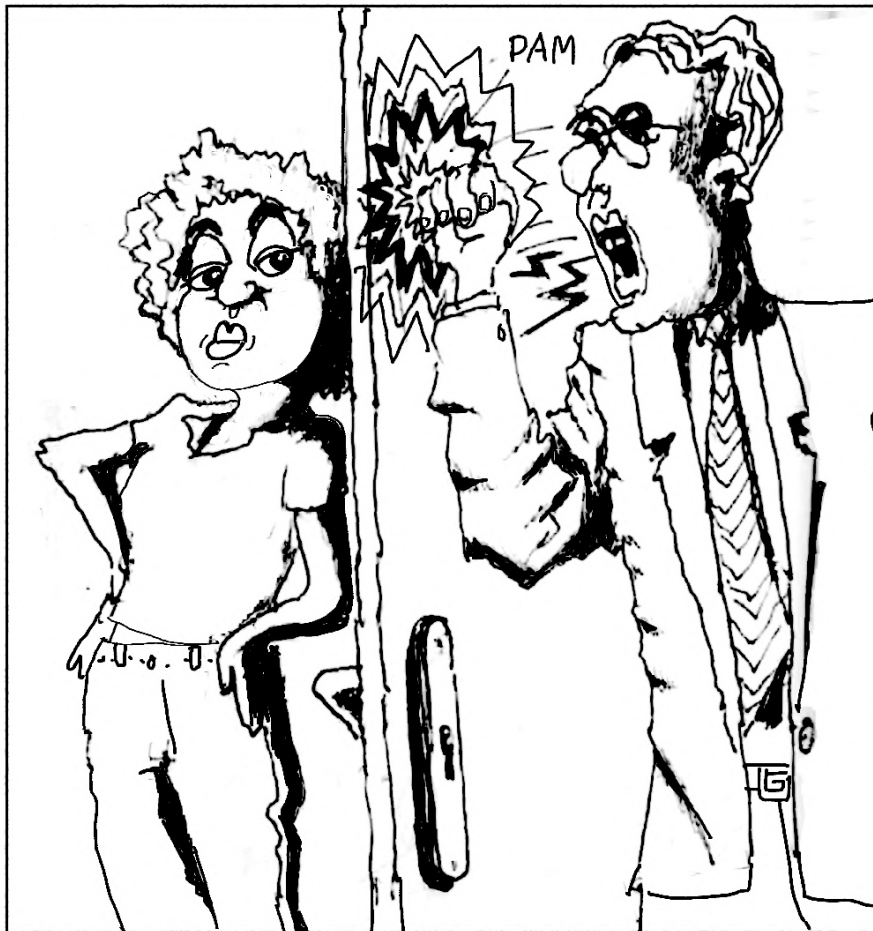
La majoria d'abusos es produeixen per enganys que determinats arrendadors practiquen quan incrementen la renda i les despeses, forçant-nos a marxar, o bé limitant els usos que podem fer de l'habitatge i sense fer les reparacions a les quals estan obligats. Si analitzem la legalitat vigent, tots ells poden incórrer en una vulneració dels nostres drets. Alguns arrendadors són molt hàbils en extreure diners de les arrendatàries amb la tàctica del "si cola, cola": proven d'afirmar coses que no són certes i vulnerar els nostres drets perquè consideren que no estem informades. A més d'informar-nos, és més important encara fer-los saber que som coneixedores d'aquests drets i que les seves pràctiques no s'ajusten a la llei. De fet, aquest és el primer supòsit de qualsevol situació d'assetjament immobiliari: que després d'informar a la propietat per escrit d'una irregularitat, tot seguit, rebem la negativa o no obtenim cap resposta de la propietat. Aquesta manca de col·laboració constitueix l'assetjament immobiliari. Davant d'aquesta situació no ens quedarà cap altra sortida que denunciar davant l'ajuntament o la Generalitat aquests indicis d'assetjament.



1.2.

Pràctiques intimidatòries per forçar que marxis

L'única via d'un arrendador per finalitzar un contracte de lloguer és la comunicació escrita que s'ha exhaurit la seva duració i que no hi ha intenció de renovar-lo o bé l'incompliment dels nostres deures com a llogateres (impagament de la renda o un mal ús de l'habitatge). Si ens hi oposem, totes elles s'hauran de demostrar en un procés judicial. Per tant, qualsevol altra acció directa que emprengui la propietat per aconseguir que marxem (coaccions, amenaces, insults, la reiteració de trucades o missatges, visites intimidatòries) és assetjament immobiliari. En conseqüència, haurem de mirar de registrar els missatges rebuts o les gravacions de so i/o imatge que assenyalin aquests fets irregulars.



1.3.

No et cobren el lloguer

Una pràctica que s'ha observat en certs casos és la dels arrendadors que es neguen a cobrar el lloguer⁵. Això només és legal si s'ha exhaurit la duració del contracte, la propietat ha notificat que no vol renovar el contracte i, per tant, el desig de finalitzar el contracte d'arrendament. Tot i això, en aquest darrer cas existeixen vies senzilles per consignar el lloguer i demostrar que s'ha continuat pagant per evitar futures demandes d'indemnització. També tenim casos molt determinats de contractes d'arrendament de pròrroga forçosa —de renda antiga, de renda indefinida, etc.— on la propietat s'agafa a un retorn del rebut domiciliat, no reitera el cobrament del rebut, i així té una causa per demandar per impagament i reclamar la possessió de l'habitatge. Com no han avisat que no han pogut cobrar el lloguer, haurem de considerar fer una demanda d'assetjament immobiliari segons la Llei 18/2007 (davant l'Administració pública) per l'interès de la propietat a suprimir contractes de renda protegida (anterior a la reforma de la Llei d'arrendaments urbans de 1985). A més, disposem del dret a enervació⁶ per pagar les quantitats degudes i aturar la demanda per impagament del lloguer.



⁵ Aquest és el supòsit directe de mobbing que identifica la Llei 18/2007.

⁶ Llei 1/2000, del 7 de gener, d'Enjudiciament Civil. Article 22. Terminació del procés per satisfacció extraprocessal o manca sobrevinguda d'objecte. Cas especial d'enervació del desnonament. Accessible a: <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

L'apartat 4 disposa el procediment d'enervació, que és la facultat que es concedeix a l'arrendatari demandat de desnonament de pagar la totalitat del que és degut a l'actor propietari o posar-ne a disposició aquestes quantitats en un termini determinat i així evitar el desnonament. En el cas que exposem aquí, on es pren l'impagament d'una mensualitat com a causa per executar demanda judicial, sense cap avís per burofax, es donen les condicions per exercir l'enervació. Això no obstant, aquest dret només es pot exercir un cop per contracte d'arrendament.

1.4. Permeten activitats perilloses al veïnat

Tant si ho fa per deixadesa o amb la intenció de crear un clima hostil que et faci marxar, és completament abusiu llogar habitatges a persones amb activitats o actituds que afecten la seguretat i salut de la resta. Tenen l'obligació de finalitzar els contractes de persones que els incompleixen, altrament serà un indicati d'assetjament.



1.5.

T'apugen el preu amb enganys

Actualment, el preu de lloguer de l'habitatge lliure (no protegit) no està regulat quan se signen nous contractes: si algú marxa d'un pis, el propietari pot apujar el preu de lloguer sense límit. Però dins d'un contracte de lloguer la llei estipula que no et poden apujar el preu, només una vegada l'any segons l'índex de preus al consum (IPC), i si així ho diu el contracte⁷. Recentment, hem vist decrets que limiten aquests augments a un 2% (s'aplica l'Índex de Garantia de Competitivitat, IGC, en lloc de l'IPC)⁸. Imposar increments superiors és indicatiu d'assetjament immobiliari. En el cas d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO), que sempre tenen un preu regulat⁹, hem vist increments pels serveis comuns, però la llei¹⁰ obliga a l'arrendador a provar que les despeses són reals i limita l'increment al 4% de les despeses anteriors durant els primers set anys de contracte. Si et cobren aquests conceptes sense acord previ, és un incompliment amb indicatiu d'assetjament immobiliari.



⁷ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Artículo 18. Actualización de la renta. Accessible a: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

⁸ Aquestes limitacions estan regulades pel Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, Artículo 46. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. L'any 2023 s'ha prorrogat les mesures amb el Real Decreto-ley 20/2022.

⁹ Preus màxims d'HPO per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Accessible a; <https://n9.cl/preuhpo>

¹⁰ Idem, art. 20. Gastos generales y de servicios individuales.

1.6.

No respecten la duració del contracte

Els contractes signats a partir del 5 de març de 2019¹¹, s'acostumen a redactar amb un any de duració, però si et vols quedar s'apliquen pròrrogues forçoses¹² fins a complir cinc anys (set anys si l'arrendador és persona jurídica). Després, si les parts ho desitgen, es continua amb pròrrogues legals d'un any, fins a un màxim de tres anys¹³. Si la propietat no vol cap pròrroga legal, ha d'avisar quatre mesos abans que acabi el contracte o pròrroga. Si després d'això ningú vol finalitzar el contracte, s'aplica la tàcita reconducció, on es renova el contracte cada mes o any, depèn de com figuri la renda al contracte, i no hi ha un temps mínim d'antelació per avisar-te¹⁴. En resum, si a la fi del contracte o les pròrrogues legals et diuen que marxis sense avisar-te quatre mesos abans, és un incompliment que pot donar peu a un indicati d'assetjament immobiliari.



¹¹ Si heu signat un contracte d'habitatge temporal, especificat al contracte amb aquest concepte, la durada és d'11 mesos màxim. Es recomana no signar mai aquest contracte sense cap cobertura legal.

¹² Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, article 9.1.

¹³ Íd. article 10.1.

¹⁴ L'any 2023 i fins al 30 de juny el Reial decret llei 20/2022 permet sol·licitar una pròrroga de sis mesos obligatòria per a l'arrendador. Cal fer-la servir per negociar la renovació al mateix preu.

1.7.

Et priven de serveis que estaven disponibles quan vas entrar

Quan tu vas accedir a llogar l'habitatge determinats elements suplementaris dins la finca estaven disponibles, s'hagin concretat o no per escrit de manera afirmativa al contracte: la clau del terrat, la bústia, el forn, l'espai per estendre la roba, un para-sol, una plaça per aparcar la bici, etc. Tant és que siguin serveis més enllà de les condicions mínimes d'habitabilitat¹⁵. Si durant el contracte de lloguer se't priva de qualsevol d'aquests elements dels quals gaudies, i es fa sense el teu acord, és un indicati d'assetjament que es manifesta en aquestes accions concretes de privació.

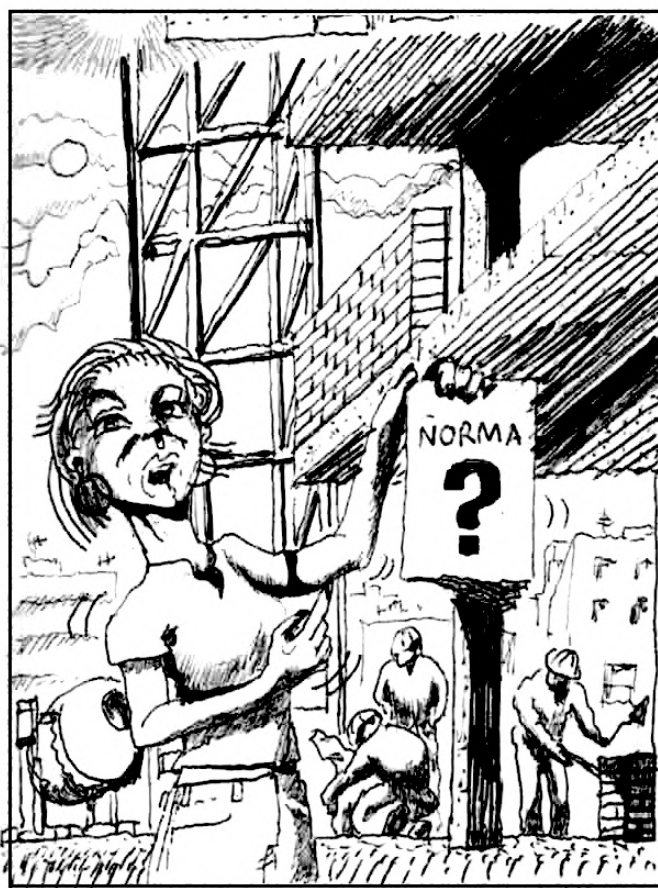


¹⁵ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Accessible a: <https://n9.cl/d1412012>

1.8.

L'habitatge no té les condicions adequades

Els problemes en l'estat material dels habitatges són denunciabls si la propietat es nega a esmenar-los o no ens dóna cap resposta quan ho reclamem¹⁶. Els requisits mínims d'habitabilitat, el deure de manteniment de la propietat i els tipus de construccions que hi ha al parc d'habitatges són aspectes desconeguts per a la majoria de persones. En canvi, quan comprem un mòbil o un ordinador comparem cada detall del producte, des de la memòria fins a la velocitat del processador. L'habitatge ens costa més d'un terç dels nostres ingressos; per què no ens interessem per les seves especificacions tècniques? És molt important que fem fotografies quan entrem a viure a l'habitatge per tal que no se t'atribueixin desperfectes que ja hi eren. Per saber quin tipus de deficiències trobarem en un habitatge t'expliquem aquests detalls a continuació:



Per poder informar-nos donarem algunes indicacions tècniques sobre:

- Defectes per manca de manteniment.
- Defectes dels habitatges antics.

¹⁶ DECRET 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici, i Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Accessible a: <https://n9.cl/d1412012>

1.8.1 Defectes per manca de manteniment

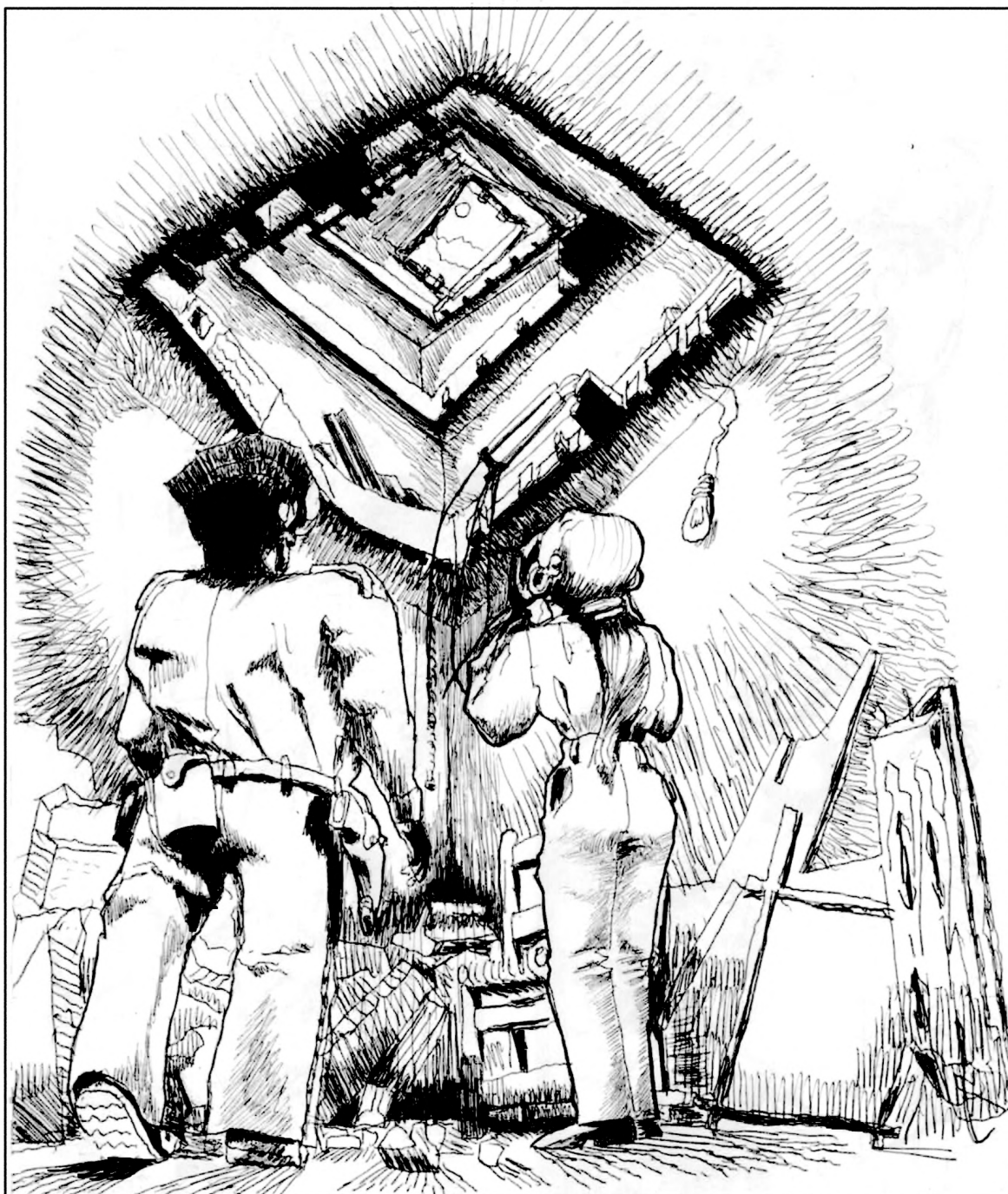
Alguns propietaris reparen l'habitatge i altres no ho fan. El manteniment de l'habitatge representa la tensió entre l'interès de les llogateres per un habitatge en bon estat i el de l'arrendador, que no vol invertir diners en manteniment. Si quan hem reclamat que vinguin a reparar, s'hi neguen, argumenten que ho has de pagar tu o senzillament no responen res, tenim un índex d'assetjament immobiliari i podem denunciar-ho. És molt important registrar les dates exactes dels fets, els missatges escrits, fer fotos dels desperfectes i evitar les trucades telefòniques. A més també podem considerar reclamar les quantitats de renda pagades que corresponguin al període on no es complien les condicions mínimes d'habitabilitat¹⁷.



¹⁷ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Accessible a: <https://n9.cl/d1412012>

1.8.1.1. Defectes estructurals

L'onze de novembre de 1990 tres persones van morir esclafades pels sostres de formigó que van col·lapsar a un edifici del barri del Turó de la Peira, Barcelona. El veïnat cridava el nom del propietari «Sanahuja, assassí», culpable de construir habitatges amb aluminosi. Per evitar casos com aquest podem reclamar una còpia de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) per conèixer l'estat de l'estructura i que es reperi qualsevol defecte. Si no s'hi pot viure tens dret a reclamar un reallotjament i només tu pots rescindir el contracte per aquesta raó. Amb l'acord previ de la propietat no hauràs de pagar el lloguer mentre sigui inhabitable¹⁸.



¹⁸ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, Article 26. Habitabilitat de l'habitatge.

1.8.1.2. Defectes en els aparells (calefacció, aigua calenta, cuina, aixetes, etc.)

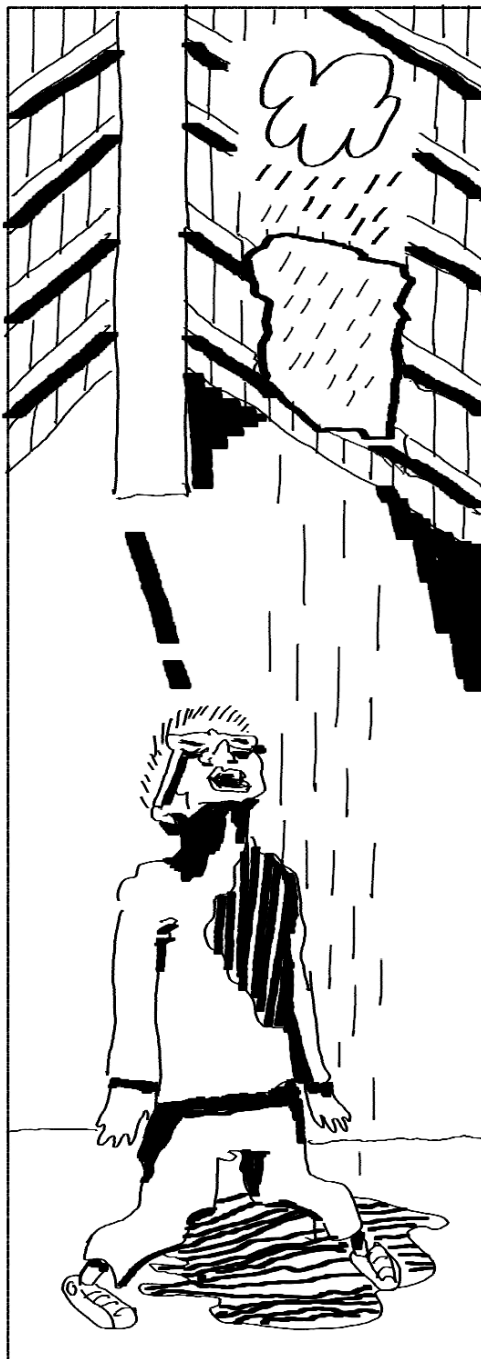
Tant els aparells que constitueixen les condicions mínimes d'habitabilitat (sistema d'aigua calenta, aparell de cocció, vàter, dutxa, piques a la cuina i el lavabo i l'extractor de fums de cuina)¹⁹ com aquells que hi havia quan vas accedir a l'habitatge (forn, persianes, etc.) han d'estar en perfecte funcionament en tot moment. El manteniment d'aquests aparells quan envelleixen és una responsabilitat de l'arrendador, més enllà de les argumentacions falses que acostumen a fer sobre el manteniment «ordinari» com si fos una càrrega que hem d'assumir. S'ha de reclamar que sigui la propietat qui destini el 100% del cost d'aquestes reparacions, sempre que l'avaria no sigui una acció deliberada nostra amb la intenció de malmetre-les. En aquest darrer apartat podem incloure els fungibles (bombetes esgotades, polsadors que s'han avariat pel nostre ús o cablejat trencat per cops).



¹⁹ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Accessible a: <https://n9.cl/d1412012>

1.8.1.3. Defectes en la impermeabilitat (pluja, humitat)

L'habitatge ha d'estar format per una estança o estances completament estanques davant els agents exteriors com l'aigua, la humitat o el vent. Mentre això no es doni, les condicions mínimes d'habitabilitat no es compleixen. Per aquesta raó haurem de demanar la reparació urgent i, en cas d'omissió del deure de manteniment, considerar l'assetjament immobiliari.



1.8.1.4. Defectes en les instal·lacions (tubs, cables, etc.)

Quan les canonades d'aigua, de desguàs, de gas (en cas de cocció a gas) o el cablejat elèctric no estan en correcte funcionament i adequat a normativa, l'habitatge no compleix les condicions mínimes d'habitabilitat. Quan les instal·lacions són comunitàries s'apliquen els mateixos criteris i la propietat ha d'actuar per via pròpia o a través d'una comunitat de propietaris per esmenar-ho. Sovint les instal·lacions es renoven durant la signatura d'un contracte nou, ja que les empreses subministradores demanen inspeccions de la instal·lació abans de donar d'alta els serveis de llum i aigua. Però moltes vegades els propietaris miren de no donar de baixa anteriors titulars que ocupaven l'habitatge per evadir les inspeccions. Això resulta en instal·lacions que poden tenir una antiguitat d'entre 30 i 50 anys, un fet totalment irregular que hem de reclamar per la nostra seguretat i salut.



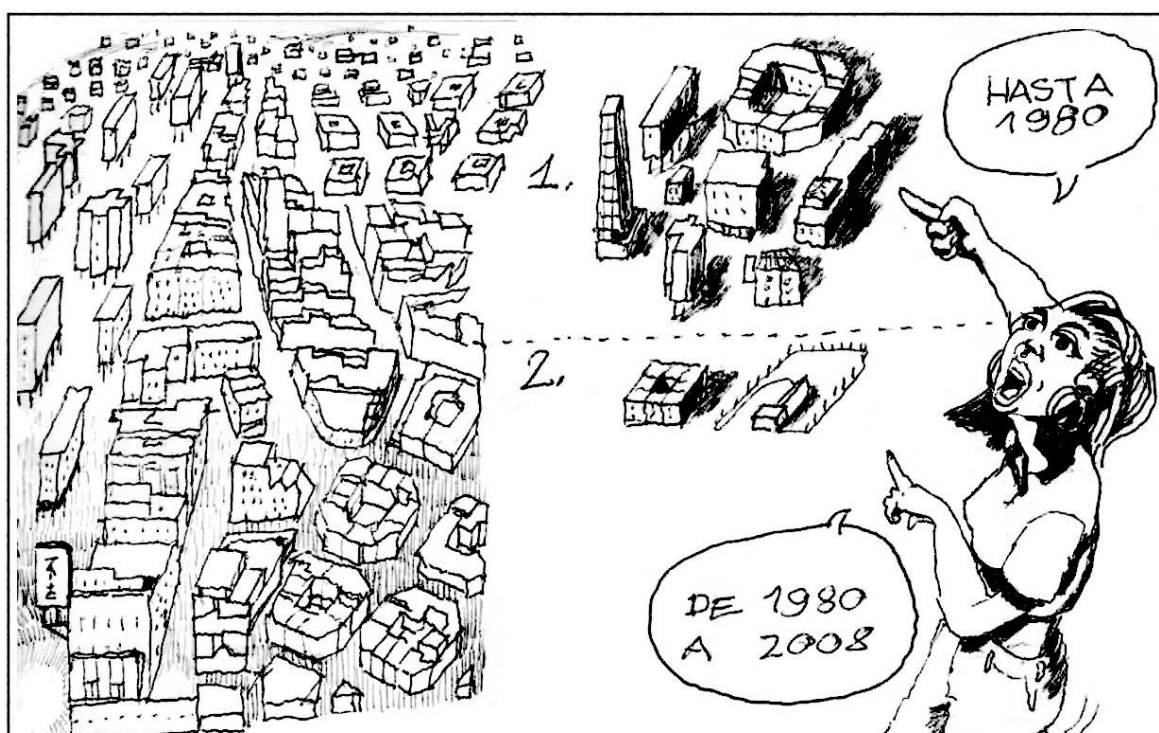
1.8.1.5. Defectes en la neteja (brutícia, plagues, etc.)

La deixadesa de determinats arrendadors amb els habitatges que lloga o té buits en una finca té conseqüències crítiques quan repercuteix greument en la salut del veïnat, afectat per plagues de paneroles, xinxes, coloms, entre els més habituals. L'actuació ha de ser immediata i cal considerar denunciar l'assetjament, ja que les sancions són molt superiors al cost de netejar els desperfectes. Aquesta és la via de negociació més adient per garantir una actuació urgent.



1.8.2 Defectes dels habitatges antics

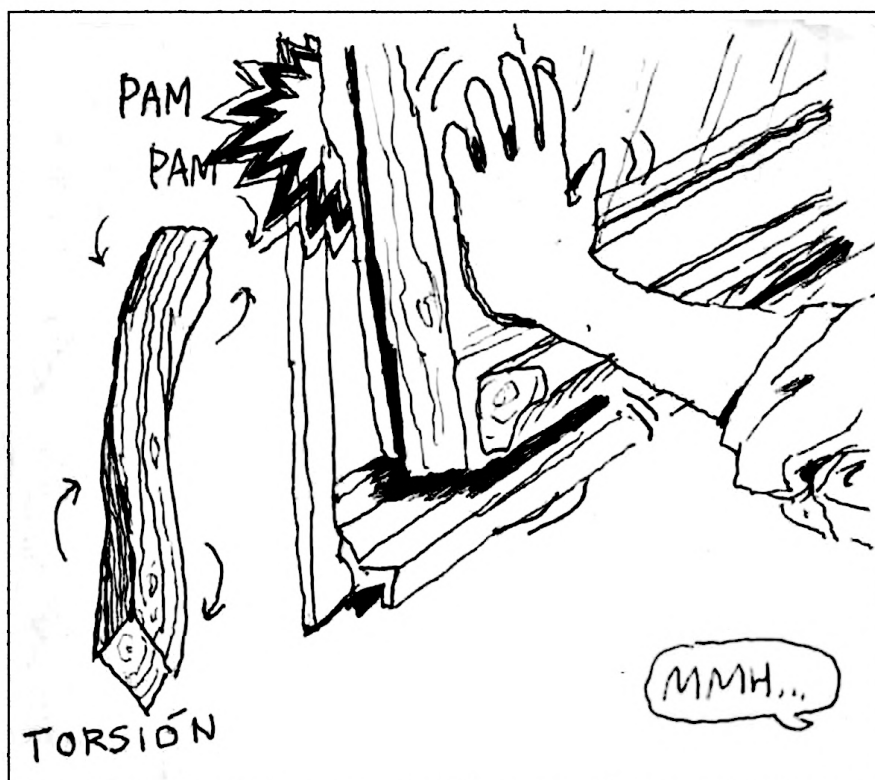
A Catalunya i l'Estat la gran majoria d'habitatges s'ha construït abans de 1980, any on es va aprovar el primer codi tècnic de l'edificació, que regulava molts requisits essencials d'un edifici: l'aïllament tèrmic, l'acústic, les instal·lacions (aigua, llum, sanitaris), etc. Per tant, podem deduir que la qualitat constructiva de la majoria d'habitatges que trobarem al mercat de lloguer és baixa. Els habitatges antics tenen defectes que difícilment es poden solucionar, però cal reclamar si s'intenta llogar espais que no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat o bé si cal fer una inspecció de l'edifici²⁰.



²⁰ Vegeu [1.8.1.1. Defectes estructurals](#), pàg.17

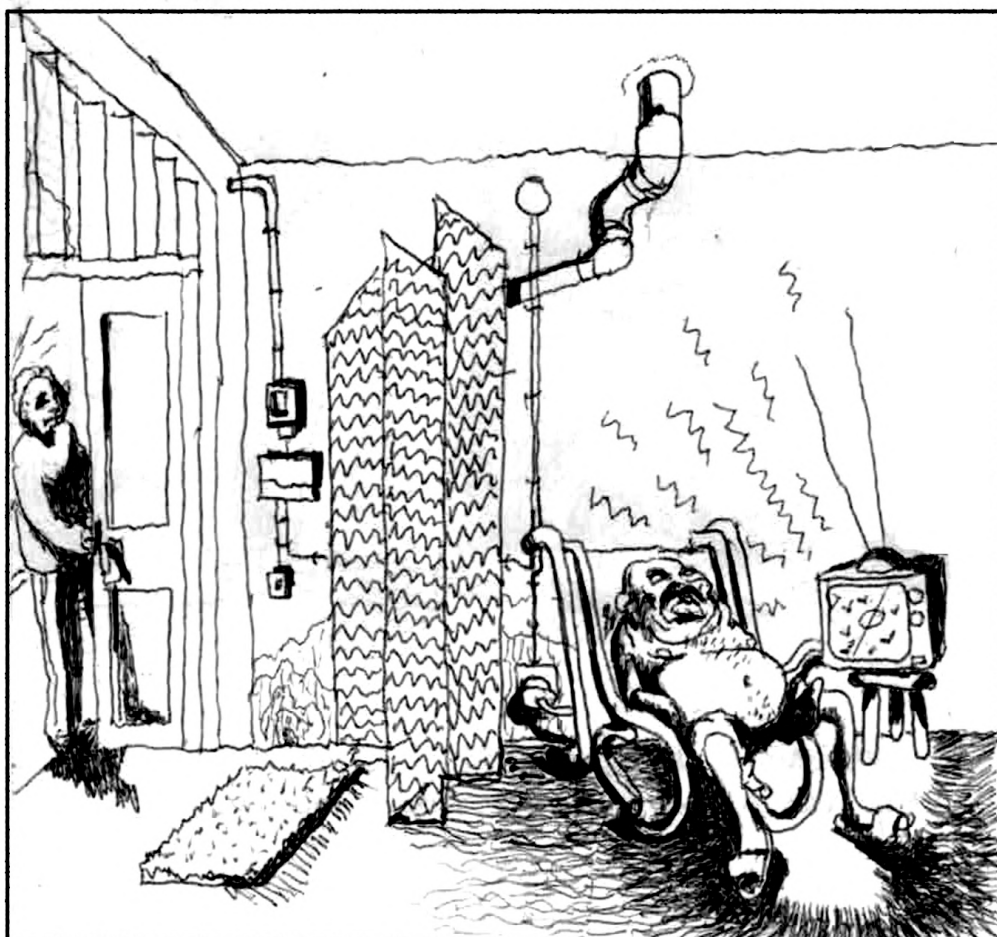
1.8.2.1. Finestres velles

Les finestres de fusta velles són de construcció molt senzilla, amb fusta massissa que està exposada a l'exterior i l'interior sense cap aïllament. La part transparent es compon sovint d'un sol vidre molt lleuger. La fusta es deforma amb el pas dels anys i és impossible tancar la finestra. Això fa que traspassi la pluja, la humitat i la temperatura exterior, i això és un incompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat. És convenient demanar que les finestres noves siguin d'una qualitat igual o millor que les anteriors, per això recomanem que instal·lin un doble vidre i un sistema d'interrupció de ponts tèrmics, que vol dir que la finestra té una barrera per tal que la temperatura exterior no passi a l'interior.



1.8.2.2. Habitatges en planta baixa

Els habitatges en planta baixa o en oficines/locals sovint no tenen cap qualificació d'habitatge i, per tant, no compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat. En aquests casos el contracte és fraudulent perquè s'ha llogat com a local tot i que és evident que està condicionat com un habitatge (cuina, bany, dormitori, etc.). Encara que no t'interessarà denunciar aquesta situació si això donés peu a extingir el contracte, pot ser útil en situacions extremes.: Avisar a la propietat que l'habitatge és irregular ens pot ajudar a arribar a un acord de continuïtat si ens trobem en una situació on ens han notificat que ens volen expulsar de l'habitatge, ens volen apujar el lloguer o hi ha problemes greus de manteniment que volem que es reparin urgentment (humitats, instal·lacions que no funcionen, etc.)



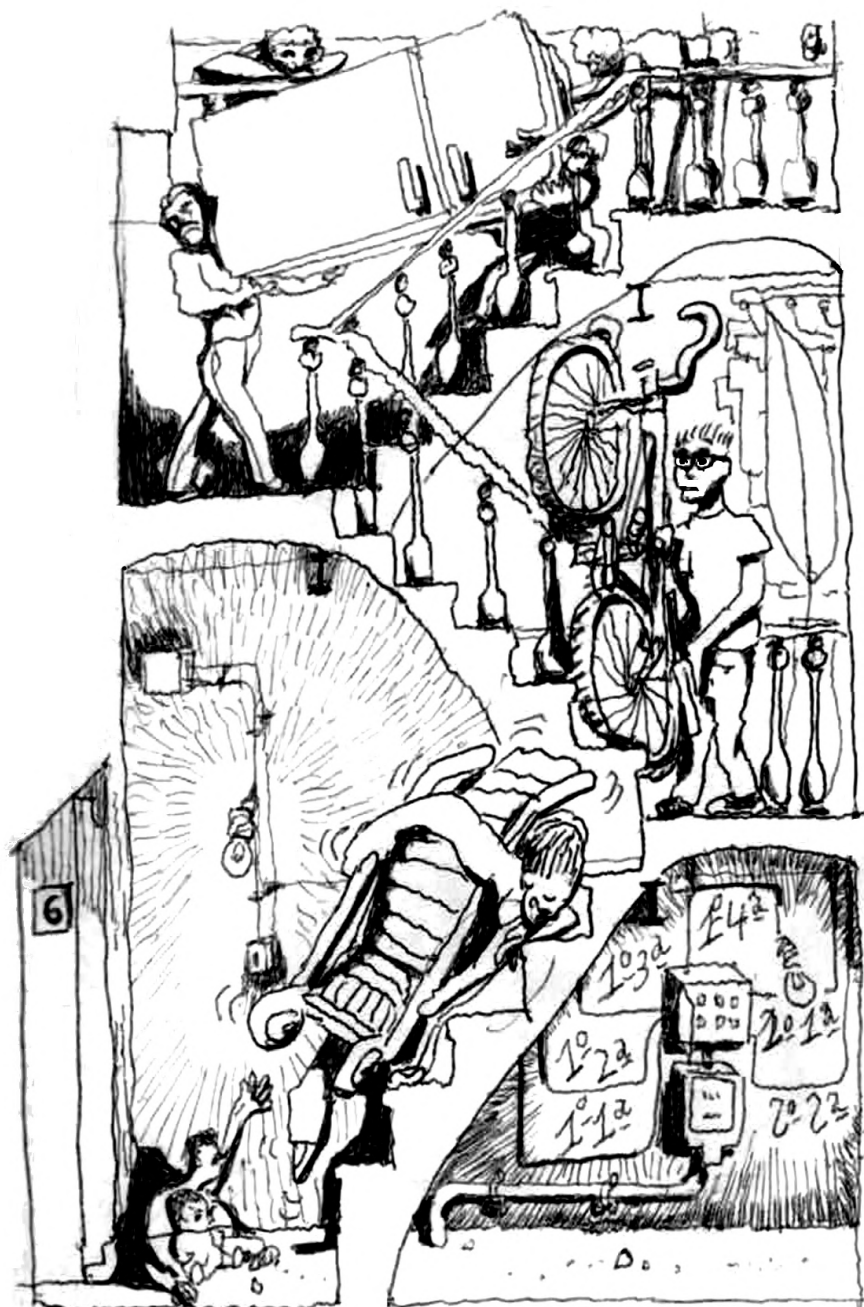
1.8.2.3. Habitatges mal ventilats

Les sales d'estar i les habitacions no poden tenir finestres que donin a l'escala o un pati de ventilació d'una superfície en planta inferior a 4 m² o un diàmetre inferior a 1,80 m. Podem negociar rebaixes del lloguer quan no tenim espais ben ventilats.



1.8.2.4. Edificis sense ascensor

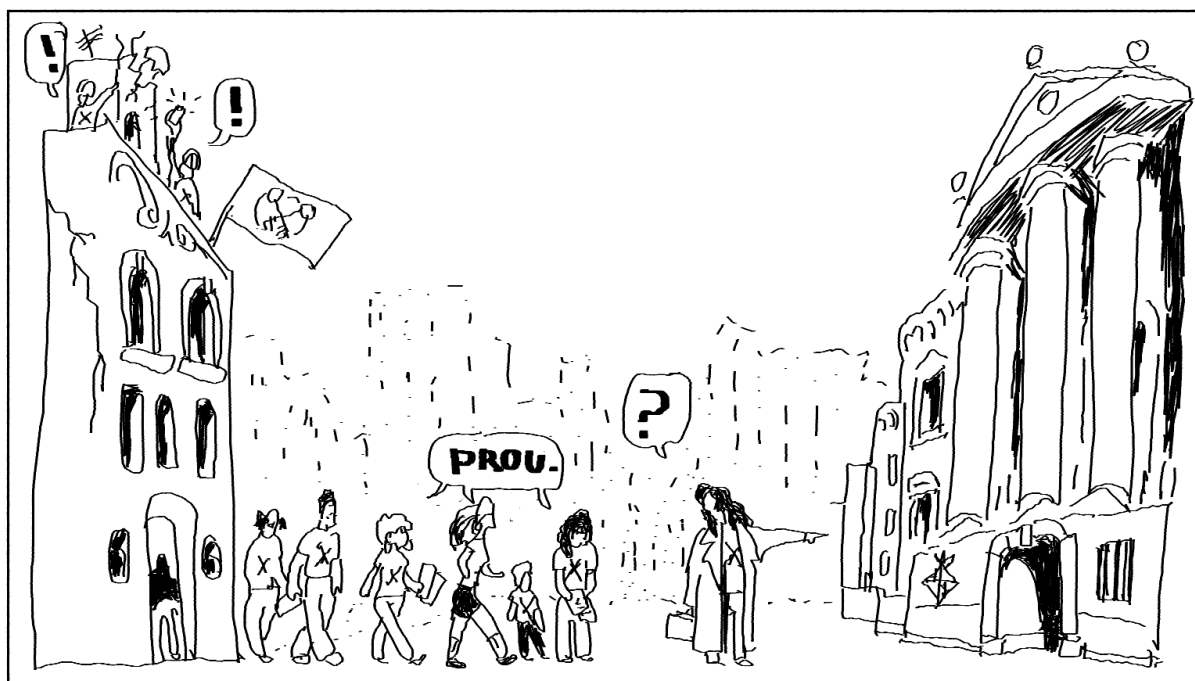
No podem reclamar gaire en aquests casos, però hem de tenir en compte que són habitatges molt poc demandats i, per tant, considerar una negociació per abaixar el preu de lloguer, fer una bonificació temporal o demanar algun tipus de contraprestació material com un servei de trasllat de mobles, un lloc en la planta baixa per aparcar les bicicletes, o trasters per deixar-hi carrets per nadons, mobles, etc.



Bloc 2. Actuacions

Com denuncio?

Abans de tramitar la denúncia és altament recomanable informar-se millor de les característiques de l'arrendador i anar al Sindicat de Llogateres per efectuar una negociació amb la seva representació²¹. Sovint no cal presentar la denúncia, ja que quan es menciona a l'arrendador l'incompliment de la Llei 18/2007, la intenció de denunciar o la presència del Sindicat de Llogateres, aquest acostuma a cedir i actuar responent les nostres demandes. De tota manera, si la propietat no corregeix la seva actitud, haurem de seguir endavant: preparar la documentació i decidir si ho denunciem en nom propi o amb la representació del Sindicat de Llogateres. Tot seguit entregarem la documentació a l'ajuntament o la Generalitat de Catalunya, perquè admetin la sol·licitud i valorin iniciar l'expedient. Aquesta visita a les oficines públiques pot resultar un obstacle si trobem certa resistència perquè es desconeix el procediment²² o perquè no entenem les indicacions que ens fan a les oficines. Per aquesta raó el Sindicat de Llogateres s'ofereix a realitzar la denúncia en representació de les llogateres afiliades, per tal que el Sindicat realitzi el tràmit amb més facilitat. Hem de ser minucioses amb el context i els fets que defineixen cada cas i saber que l'Administració no sempre accepta les denúncies. Pot passar que els serveis jurídics públics considerin que no s'ha produït assetjament.



²¹ <https://sindicatdellogateres.org/afiliat/>

²² Les administracions locals encara necessiten prendre una acció afirmativa molt més contundent i amb més coneixement del procediment. Per orientar als ajuntaments en aquesta tasca, l'Observatori DESC va dissenyar el 2021 la [Guia per actuar contra el mobbing immobiliari](https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contra-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments). Accessible a: <https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contra-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments>

2.1

La denúncia per assetjament immobiliari

La denúncia l'escriurem en dues pàgines: la primera (A1 o B1) s'ha d'omplir amb les nostres dades i els fets, atenint-nos als supòsits que hem explicat (utilitza el lèxic emprat en aquest manual), ordenats cronològicament i especificant les dates dels fets. La segona (A2 o B2) es manté sense modificar, únicament posarem el nom de l'arrendador i/o l'administrador de finques. Podem denunciar en nom propi davant l'ajuntament o la Generalitat (documents A) o sol·licitar la representació del Sindicat de Llogateres (documents B) i enviar-la a sindicat@sindicatdellogateres.org²³. A les [pàgines 32-38](#) facilitem la documentació per fotocopiar, omplir i entregar.



En nom propi: entregar a les oficines de l'ajuntament o la Generalitat de Catalunya

A1 DENUNCIA

DADES I DESCRIPCIÓ DELS FETS

A2 DENUNCIA

MARC LEGAL. I DADES DE L'ARRENDADOR



Amb la representació del Sindicat de Llogateres: Enviar a sindicat@sindicatdellogateres.org

B1 DENUNCIA 1
SINDICAT DE LLOGATERES

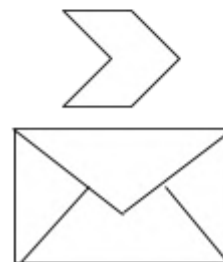
DADES I DESCRIPCIÓ DELS FETS

B2 DENUNCIA
SINDICAT DE LLOGATERES

MARC LEGAL. I DADES DE L'ARRENDADOR

B3 REPRESENTACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERES

SINDICAT DE LLOGATERES



²³ <https://sindicatdellogateres.org/afiliat/>

2.2.

El procés sancionador

Les administracions (i aquí entenem sobretot ajuntaments) poden o bé actuar d'ofici (és a dir, de forma proactiva cercar o detectar casos d'assetjament) o bé d'acord amb una denúncia (que és la via que expliquem en aquest manual)²⁴. En fase preliminar, si presentem una denúncia d'assetjament per manca de manteniment, l'ajuntament o la Generalitat t'assignarà un arquitecte municipal o altre personal d'inspecció públic que visitarà l'habitatge per comprovar els defectes i així procedirà a obrir un procediment per sancionar al propietari. A partir d'aquest moment queda en les mans de l'administració pública parlar amb la propietat. Aquesta buscarà acordar el cessament d'infraccions i considerarà multes coercitives a l'espera que la propietat accedeixi a complir la llei. Si no hi ha cap acord, en última instància s'aplicaran les sancions. L'administració pot incidir en les condicions del nostre contracte (que es renovi si s'ha exhaurit o s'abaixi la renda), però per tal que passi això és molt important comunicar-se amb els serveis jurídics públics i fer palesa la nostra situació d'arrendament. Tot això és més fàcil amb la representació del Sindicat de Llogateres. Afilia't per poder accedir a la negociació col·lectiva²⁵. Els ajuntaments, per tant, poden obligar la propietat a aturar l'assetjament a través de dos procediments:



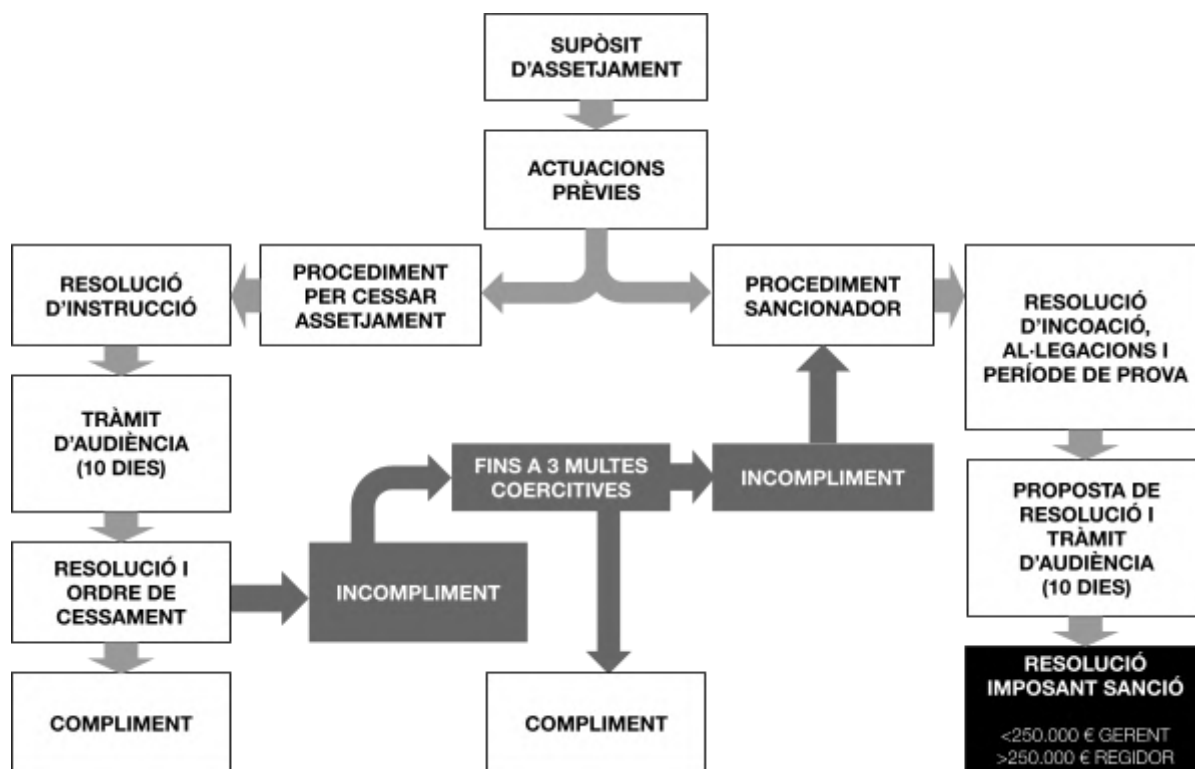
- **Sancions administratives:** És la sanció més alta que es pot imposar administrativament. Les quanties mínimes i màximes depèn de la grandària del municipi. A Barcelona podria arribar a ser 250.000 i 499.999 euros. Es poden posar per fets que no estiguin passant en el moment de denunciar-ho, però que hagin ocorregut en un passat. Un cop s'imposa una sanció no es pot retirar, però es pot renegociar el 80% de la quantia.
- **Multes coercitives:** Aquest és un tipus de sanció més petita, "d'advertència" a la propietat. Són quantitats més petites que la sanció administrativa (com a màxim un

²⁴ S'incorporen indicacions de la Comissió de formadores del moviment per l'habitatge de Catalunya Comissió Jurídica del moviment per l'habitatge de Catalunya. «Quadern de formació popular. Eines Jurídiques per a la defensa de l'habitatge 2». 2022.

²⁵ <https://sindicatdellogateres.org/afiliat/>

20% de la sanció que correspondria, per exemple, per Barcelona seria un màxim de 100.000 euros), i es poden retirar en cas que cessi l'assetjament. Es poden posar un total de fins a tres multes seguides per aconseguir que s'aturi.

- Quant tardarien a multar els assetjadors?: Si des de l'Administració es desenvolupen els procediments a ritme ràpid, podrien durar 6 mesos en el cas de la sanció i uns 3 mesos en el cas de les multes coercitives. A més de les sancions econòmiques, i depenent del tipus d'infracció, es pot inhabilitar a les persones sancionades en l'exercici de l'arrendament de l'immoble en qüestió.



Procediments administratius contra l'assetjament en l'habitatge. Font: Observatori DESC²⁶

²⁶ Guia per actuar contra el mobbing immobiliari. Accessible a: <https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contr-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments>

Les administracions locals encara necessiten prendre una acció afirmativa contundent amb més coneixement del procediment. Per orientar als ajuntaments en aquesta tasca, l'Observatori DESC va dissenyar el 2021 la [Guia per actuar contra el mobbing immobiliari](#)²⁷.

NOVA PUBLICACIÓ!

Guia per actuar contra el mobbing immobiliari

Com intervenir per aturar l'assetjament en l'habitatge des de l'Administració local

Ja disponible al nostre web!

observatoridesc.org

#DESCA



AMB EL SUPORT DE:



**Ajuntament
de Barcelona**



²⁷ Accessible a:

<https://observatoridesc.org/ca/guia-actuar-contra-mobbing-immobiliari-pels-ajuntaments>

Annex amb documentació de denúncia i representació

DENÚNCIA ASSETJAMENT IMMOBILIARI

Amb relació a l'habitatge amb un contracte d'arrendament vigent i situat a _____
_____, jo, _____
_____, amb DNI nº _____, major d'edat i amb domicili
a efectes de notificació a _____
_____, en nom propi, exposo que:

PRIMER.- En data _____[DATA], a _____[LLOC]: es van
produir els següents fets: [EXPLICAR DETALLADAMENT ELS FETS].

A2

ES CONSIDERA ASSETJAMENT: qualsevol actuació encaminada a pertorbar l'ús pacífic de l'habitatge i crear un entorn hostil al seu inquilí, tant en aspectes materials, personals o socials, amb l'objectiu últim de forçar-lo a adoptar una decisió no desitjada sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge.

EXEMPLES DE CONDUCTES QUE PODEN CONSTITUIR ASSETJAMENT: impedir les pròrrogues contractuals automàtiques a les quals té dret l'arrendatari; incomplir del deure de conservació per causar el deteriorament de l'immoble; repercutir despeses o serveis no pactats en el contracte; incrementar sobtadament del preu del lloguer al marge de les previsions del contracte o la normativa d'arrendaments; abandonar el manteniment dels espais comuns; allargar indegudament les obres i actuacions que causen molèsties als llogaters; assetjar verbalment, de forma directa o indirecta, als arrendataris; amenaçar, enganya i/o pressionar psicològicament al llogater per forçar-lo a abandonar l'habitatge; llogar un espai proper a l'habitatge a persones que causen molèsties o aldarulls; ser passiu davant els actes vandàlics que es puguin produir sobre l'immoble o els seus elements comuns; interrompre el subministrament d'aigua, llum, gas i/o manipular-los per provocar consums excessius.

SEGON.- En reiterades ocasions s'ha notificat aquestes deficiències i els perjudicis que suposen per a la seguretat i salut de les persones usuàries de l'habitatge. Les notificacions han anat dirigides a la propietat i l'administració de la finca, que actuen com a responsables del deure de manteniment de l'habitatge segons el Decret 67/2015 i són responsables de mantenir les condicions d'habitabilitat especificades al Decret 14/2012. Considero presumptes responsables a

_____ [IDENTIFICACIÓ DE ADM. FINQUES O PROPIETAT] per la seva participació en els fets descrits en l'apartat primer, en la mesura en la qual han omès la seva responsabilitat i han informat de la seva intenció de no reparar les deficiències mitjançant argumentacions que contradiuen la normativa vigent.

TERCER.- Els fets descrits poden ser constitutius d'assetjament immobiliari d'acord amb les previsions de l'article 45.3.c) de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya. En aquests casos el precepte següent estableix l'obligació d'iniciar procediments administratius encaminats a determinar la seva existència (articles 46 i 47 de la norma citada) i, si és el cas, ordenar-ne el cessament, que si és necessari, es podrà forçar mitjançant multes coercitives no sancionadores (article 113 de la mateixa norma).

QUART.- Altrament, els mateixos fets, poden ser constitutius d'una infracció tipificada com a molt greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges, en atenció a l'article 123.2.a) de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

CINQUÈ.- L'article 117 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya estableix la intencionalitat, la transcendència de la infracció i la repercussió social dels fets com a criteris de la modulació de les sancions. En el mateix sentit, l'article 29.3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic estableix el principi de proporcionalitat de les sancions en base a la culpabilitat, la continuïtat, la persistència i la naturalesa dels

perjudicis causats. Així mateix, és pertinent recordar que “l'establiment de sancions pecuniàries haurà de preveure que la comissió de les infraccions tipificades no resulti més beneficiós per a l'infractor que el compliment de les normes infringides”, tal com es disposa a l'article 29 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic.

D'acord amb l'exposat,

SOL·LICITO: que es procedeixi a la reparació immediata de les deficiències sense cap cost ni increment de la renda per la persona arrendatària, en compliment de la normativa vigent. L'omissió d'aquesta sol·licitud ens situa en la necessitat d'exercir el dret com a consumidores i llogateres mitjançant una sol·licitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè estudiï la imposició d'un procediment sancionador, tal com s'estableix en l'article 115 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

Salutacions,

Signat:

A _____, amb data _____

SINDICAT DE LLOGATERES

DENÚNCIA ASSETJAMENT IMMOBILIARI

Amb relació a l'habitatge amb un contracte d'arrendament vigent i situat a _____, l'**ASSOCIACIÓ SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES**, amb CIF nº G-66992280 i domicili a efectes de notificació a c/ Casp 43, bx. 08010, Barcelona, en representació de la persona afiliada _____, amb NIF nº _____ (s'adjunta document de representació de l'afiliat/da) exposa que:

PRIMER.- En data _____[DATA], a _____[LLOC]: es van produir els següents fets: [EXPLICAR DETALLADAMENT ELS FETS].

B2

ES CONSIDERA ASSETJAMENT: qualsevol actuació encaminada a pertorbar l'ús pacífic de l'habitatge i crear un entorn hostil al seu inquilí, tant en aspectes materials, personals o socials, amb l'objectiu últim de forçar-lo a adoptar una decisió no desitjada sobre el dret que empara per ocupar l'habitatge.

EXEMPLES DE CONDUCTES QUE PODEN CONSTITUIR ASSETJAMENT: impedir les pròrrogues contractuals automàtiques a les quals té dret l'arrendatari; incomplir del deure de conservació per causar el deteriorament de l'immoble; repercutir despeses o serveis no pactats en el contracte; incrementar sobtadament del preu del lloguer al marge de les previsions del contracte o la normativa d'arrendaments; abandonar el manteniment dels espais comuns; allargar indegudament les obres i actuacions que causen molèsties als llogaters; assetjar verbalment, de forma directa o indirecta, als arrendataris; amenaçar, enganya i/o pressionar psicològicament al llogater per forçar-lo a abandonar l'habitatge; llogar un espai proper a l'habitatge a persones que causen molèsties o aldarulls; ser passiu davant els actes vandàlics que es puguin produir sobre l'immoble o els seus elements comuns; interrompre el subministrament d'aigua, llum, gas i/o manipular-los per provocar consums excessius.

SEGON.- En reiterades ocasions s'ha notificat aquestes deficiències i els perjudicis que suposen per a la seguretat i salut de les persones usuàries de l'habitatge. Les notificacions han anat dirigides a la propietat i l'administració de la finca, que actuen com a responsables del deure de manteniment de l'habitatge segons el Decret 67/2015 i són responsables de mantenir les condicions d'habitabilitat especificades al Decret 14/2012. Considerem presumptes responsables a

_____ [IDENTIFICACIÓ DE ADM. FINQUES O PROPIETAT] per la seva participació en els fets descrits en l'apartat primer, en la mesura en la qual han omès la seva responsabilitat i han informat de la seva intenció de no reparar les deficiències mitjançant argumentacions que contradiuen la normativa vigent.

TERCER.- Els fets descrits poden ser constitutius d'assetjament immobiliari d'acord amb les previsions de l'article 45.3.c) de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya. En aquests casos el precepte següent estableix l'obligació d'iniciar procediments administratius encaminats a determinar la seva existència (articles 46 i 47 de la norma citada) i, si és el cas, ordenar-ne el cessament, que si és necessari, es podrà forçar mitjançant multes coercitives no sancionadores (article 113 de la mateixa norma).

QUART.- Altrament, els mateixos fets, poden ser constitutius d'una infracció tipificada com a molt greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges, en atenció a l'article 123.2.a) de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

CINQUÈ.- L'article 117 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya estableix la intencionalitat, la transcendència de la infracció i la repercussió social dels fets com a criteris de la modulació de les sancions. En el mateix sentit, l'article 29.3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic estableix el principi de proporcionalitat de

les sancions en base a la culpabilitat, la continuïtat, la persistència i la naturalesa dels perjudicis causats. Així mateix, és pertinent recordar que “l'establiment de sancions pecuniàries haurà de preveure que la comissió de les infraccions tipificades no resulti més beneficiós per a l'infractor que el compliment de les normes infringides”, tal com es disposa a l'article 29 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic.

D'acord amb l'exposat,

SOL·LICITO: es procedeixi a la reparació immediata de les deficiències sense cap cost ni increment de la renda per la persona arrendatària, en compliment de la normativa vigent. L'omissió d'aquesta sol·licitud ens situa en la necessitat d'exercir el dret com a consumidores i llogateres mitjançant una sol·licitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya perquè estudiï la imposició d'un procediment sancionador, tal com s'estableix en l'article 115 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

Amb l'esperit de respectar els drets i deures de les parts i arribar a un acord satisfactori, desitgem dialogar aquesta reclamació en una reunió presencial, quedant a la seva disposició per trobar-nos en presència d'un mediador de la nostra associació de llogateres, tal com el Decret Llei 11/2020 reconeix i autoritza a aquestes organitzacions.

Salutacions,

Signat

ASSOCIACIÓ SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES

SINDICAT
DE LLOGATERES

A _____, amb data _____

SINDICAT DE LLOGATERES

A l'atenció de:

Benvolguts/Benvolgudes,

El/La Sr./Sra. _____ amb **DNI/NIE** _____ en qualitat d'afiliat /afiliada al **Sindicat de Llogateres**, i arrendatària de l'habitatge situat a _____, actuant en nom propi, i de conformitat amb allò que disposa l'art. 358 del Codi Civil, mitjançant el present escrit **ATORGO REPRESENTACIÓ** a l':

ASSOCIACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES, amb NIF G-66992280 i amb domicili social i fiscal al Carrer de Casp, núm. 43, Planta Baixa, 08010 Barcelona, perquè em representi en les negociacions que s'estan desenvolupant amb l'arrendador del meu domicili actual, _____ **[NOM PROPIETARI]**, passant i estant en el meu nom en tot allò que es manifesti en les citades negociacions i expressament, en allò referent a la meva situació d'arrendament. També per a representar-me en la denúncia d'assetjament immobiliari i els seus tràmits administratius.

En cas de no acceptar als meus interlocutors, em veuré en l'obligació de sol·licitar l'assistència judicial, essent vostès els responsables dels danys i perjudicis que aquesta situació em pot causar.

A _____, a ____ de ____ de 20__,

Signatura de l'autoritzant

Signatura de l'autoritzat
[SEGELL SINDICAT]

L'Associació Sindicat de Llogaters i Llogateres és el Responsable del tractament de les dades personals de l'usuari i l'informa que aquestes dades seran tractades de conformitat amb el que es disposa tant en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals com en el Reglament (UE) 2016/679 de 27 d'abril de 2016 (GDPR) relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, per la qual cosa se li facilita la següent informació del tractament.

En virtut d'aquesta normativa, li comuniquem que vostè pot exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, oposició i portabilitat a través d'una sol·licitud per carta amb totes les seves dades, incloses fotocòpia de DNI o passaport i indicació del dret que s'exerceix dirigint-se a l'ASSOCIACIÓ SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES, adreça C/ Casp Núm. 43 baixos, 08010- Barcelona o a través de sindicat@sindicatdellogateres.org.

Per conèixer informació addicional pot visitar el nostre web: <https://sindicatdellogateres.org/politica-de-privacitat/>

SINDICAT DE LLOGATERES

A l'atenció de:

Benvolguts/Benvolgudes,

Els sotassignants en qualitat d'afiliats al **Sindicat de Llogateres**, i d'arrendataris dels habitatges situats al C/_____, amb referència cadastral _____, actuant en nom propi, i de conformitat amb allò que disposa l'art. 358 del Codi Civil, mitjançant el present escrit **ATORGUEN REPRESENTACIÓ** a l':

ASSOCIACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES, amb NIF G-66992280 i amb domicili a efectes de notificació al carrer Villarroel, 10 de Barcelona, perquè ens representi en tots els actes de comunicació, negociació i transacció que puguin donar-se amb l'arrendador dels nostres domicilis actuals, _____(nom propietat i/o empresa representant) passant i estant en el nostre nom en tot allò que es manifesti en les citades negociacions i expressament, en allò referent a la nostra situació d'arrendament.

En cas de no acceptar els nostres interlocutors, ens veurem en l'obligació de sol·licitar l'assistència judicial, essent vostès els responsables dels danys i perjudicis que aquesta situació ens pot causar.

A _____, a ____ de ____ de 20____,

NOM i COGNOMS	DNI	ADREÇA	SIGNATURA

