

## Una imagen intolerable: viviendas protegidas desocupadas

La Oficina del Defensor del Pueblo Andaluz ha interesado de la Consejería de Fomento y Vivienda que impulse, si es necesario con la colaboración del Estado, la adopción de las medidas necesarias para garantizar que las viviendas protegidas desocupadas de titularidad de las entidades financieras cumplan el fin para el que fueron edificadas.

En el mes de Julio de este ejercicio y con ocasión de la **queja 12/3899**, abierta de oficio, la Institución envió una Sugerencia a la Consejería de Fomento y Vivienda en la que le trasladábamos que dentro de la enorme “bolsa de viviendas” existente en manos de las entidades financieras como consecuencia de la tramitación de procedimientos judiciales de ejecución de deudas hipotecarias o de la entrega “voluntaria” de tales inmuebles por parte de los deudores hipotecarios que no pueden afrontar el pago de las cuotas adeudadas, con inmuebles en un porcentaje importante sobrevalorados (activos inmobiliarios tóxicos) en relación con la evolución de los precios que se han producido en el mercado, nos preocupan de una manera singular las miles de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que actualmente detentan las entidades bancarias.

En estos supuestos, al drama ya provocado, en su día, con motivo del

desahucio o la entrega “voluntaria” por parte de los propietarios que no podían afrontar el pago del crédito, se unía la incongruencia, en términos sociales, de que viviendas que fueron construidas para dar respuesta a sectores de población que no podían satisfacer el derecho constitucional contemplado en el art. 47 CE, permanecieran durante mucho tiempo como un activo inmobiliario de las entidades financieras, incumpliendo la

*“Viviendas que existen por el esfuerzo del gasto público no pueden quedar hurtadas del único sentido que les dio su razón de construirse: servir de hogar para personas necesitadas.”*

función social que justificó su construcción.

Además, era muy necesario tener en cuenta que es intolerable que viviendas financiadas parcialmente con fondos públicos –es decir, con dinero aportado por la sociedad- y destinadas a personas que no pueden acceder al citado derecho constitucional en el mercado libre, incumplieran de manera tan evidente y sin límite temporal la finalidad que justificó que los poderes públicos desplegaran sus acciones protectoras.

A la vista de esta situación y del régimen jurídico de las viviendas protegidas, formulamos Sugerencia con objeto de



que se adoptaran una serie de medidas destinadas a dinamizar eficientemente la salida al mercado de viviendas protegidas que actualmente sean titularidad de las entidades bancarias y que permanecieran desocupadas al no haber sido vendidas o arrendadas a personas que cumpliendo los requisitos establecidos en las normas de viviendas de protección pública pudieran acceder a las mismas, incumpléndose con ello la función social atribuida a este tipo de propiedad.

La Sugerencia exigía la articulación de una serie de medidas y la primera que propusimos era que todas las entidades financieras radicadas en Andalucía y, al ser posible, en España elaboraran, en un plazo determinado y perentorio, un inventario de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se encontraran bajo su titularidad. Una vez llevada a cabo la confección de ese inventario, se debía dar traslado del mismo a la

Administración del Estado, a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos en cuyos territorios estuvieran ubicadas las viviendas, a fin de que se integraran en la publicidad de la oferta de viviendas de protección pública que se debía incluir en las páginas web y otros medios de difusión que se consideren oportunos, para facilitar el acceso a la información de toda la ciudadanía. La información debe incluir datos más detallados de los que habitualmente se ofrecen en las páginas web respecto de características, antigüedad, precio, localización y otros, de acuerdo con unos criterios mínimos que se deberán establecer en la propia normativa reguladora.

En fin, también trasladábamos que ante la incongruente situación creada desde la perspectiva de la naturaleza jurídica de la vivienda protegida, se podría contemplar el ejercicio de la facultad expropiatoria por parte de

las administraciones autonómicas de aquellas viviendas protegidas que incumplan la obligación de ser ofertadas en el plazo que se establezca en la norma. A estos efectos, la valoración del inmueble sería muy inferior a la de referencia, según la legislación de viviendas de protección oficial, ya que tendría la consideración de expropiación-sanción, como la figura similar existente en la legislación urbanística, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Al tratarse de un supuesto singular de expropiación exigiría, en todo caso, que su regulación se llevara a cabo de acuerdo con lo establecido en el art. 33 de la Constitución.

Asimismo, se propugnaron otras medidas, complementarias de ésta, de las que hemos dejado constancia en nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía.

***(Ver Sección 1ª. El DPA ante la Crisis Económica)***

