



También formulamos Recomendación de que, por parte de la Alcaldía, de acuerdo con las atribuciones que le otorga el artículo 21.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto a la dirección del gobierno y la Administración Municipal, se adopten las medidas que procedan para dotar al Tribunal Económico-Administrativo de los medios suficientes que permitan evitar los retrasos estructurales que se producen en la tramitación y resolución de las reclamaciones económico-administrativas que se presentan por parte de la ciudadanía y, en particular, de la formulada por la reclamante.

El Ayuntamiento, como respuesta, nos trasladó que se aceptaba nuestra resolución pues reconocían que el tribunal debe contar con una estructura y medios que le doten de la adecuada proporcionalidad para el cumplimiento de sus funciones, de forma que se pueda dar una respuesta rápida y eficaz a las reclamaciones presentadas por los ciudadanos.

Esta aceptación se concreta en que, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, se iba a iniciar un estudio de la Relación de Puestos de Trabajo del tribunal para modificar la misma y dotarla de nuevos puestos de trabajo, incrementando el número de vocales, para paliar los retrasos existentes en la actualidad en la resolución de las reclamaciones, de forma que sean emitidas en los tiempos marcados por la legislación.

1.13 VIVIENDA

1.13.2 Análisis de las quejas admitidas a trámite

1.13.2.1 La necesidad de vivienda en Andalucía

Como ya venimos reiterando en nuestros sucesivos Informes Anuales, desde que dio comienzo la devastadora crisis económica que estamos viviendo, son muy numerosas las **familias que han perdido sus viviendas** como consecuencia de un procedimiento de ejecución de préstamo hipotecario, o en virtud de un procedimiento de desahucio, al no poder hacer frente al pago de las cuotas arrendaticias.

Estas situaciones se producen como consecuencia de un empobrecimiento de la población, debido al aumento de la cuota de desempleados, la precariedad del mercado laboral, el agotamiento de los ahorros y subsidios, ...

En este sentido, hemos de destacar, y así lo venimos haciendo, en nuestra intervención ante las Administraciones y organismos con competencias en materia de vivienda, el hecho de que la demanda de vivienda protegida, en su mayoría, está dirigida a la vivienda de segunda adjudicación o alquiler social, ante la precaria economía de los demandantes, que les impide hacer frente a un alquiler protegido, cuya cuantía, en estos momentos, oscila entre los 300 y 500 euros, (muy similar al alquiler de una vivienda en el mercado libre).

Esta situación, afecta muy directamente a la actuación de los Servicios Sociales comunitarios, toda vez que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1/2012 de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y en particular de su artículo 13, que determina excepciones a la obligación de adjudicación mediante dicho Registro, encomienda a los Servicios Sociales la tarea de ratificar la situación de riesgo de exclusión social de la unidad familiar solicitante y el carácter de urgencia en la adjudicación.

Es por ello, y por el incremento desmedido que ha protagonizado la demanda de la vivienda social, por lo que la actividad de los Servicios Sociales se ve desbordada, a la vez que arroja a la situación creada cada vez más casos de informes de exclusión social, a los que no se les puede ofrecer una solución habitacional, al no existir viviendas de estas características disponibles.

En estos casos, esta Defensoría, con alto grado de frustración, una vez promovida la oportuna investigación, y constatado que por parte de los Servicios Sociales se ha activado el protocolo diseñado para el acceso a la vivienda de aquellas familias que se encuentran en riesgo o situación de exclusión social, no nos queda



por menos que decretar el archivo de las actuaciones en la queja, en la esperanza de que a la mayor brevedad posible se pueda materializar la propuesta de adjudicación tramitada. Si bien, lamentablemente, y como reiteradamente venimos insistiendo, esta espera, en la mayoría de los casos, se puede prolongar durante varios años.

Al hilo de esta situación, esta Oficina, en el ejercicio de la función garante que tiene encomendada, se ha dirigido en numerosas ocasiones a las Administraciones y organismos competentes en materia de vivienda, y hoy lo volvemos a hacer aprovechando este cauce de dación de cuentas a la Cámara autonómica, para hacer una vez más, una llamada de atención sobre la obligación que, de conformidad con la Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, pesa a sobre las Administraciones, de favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, consagrado en nuestra Carta Magna y en nuestro Estatuto de Autonomía, a todas aquellas personas que, reuniendo los requisitos legales que resultan exigible, carezcan de ingresos económicos para acceder a una vivienda del mercado libre en su localidad.

En este sentido, resulta de especial mención, aclarar que el concepto de vivienda, tal y como éste se configura en la normativa de amparo, se refiere a una vivienda digna, de calidad, no solo en cuanto a su espacio físico, sino también en cuanto al conjunto de dotaciones y equipamientos que deben estar a disposición de los ciudadanos y ciudadanas.

Prueba de la realidad expuesta, y a título meramente enunciativo, que no limitativo, lo son la queja 13/4439; queja 14/4073; queja 14/4903; queja 14/5668; queja 14/6039; queja 15/0159; queja 15/0794; queja 15/0931; queja 15/0983; queja 15/1258; queja 15/1334; queja 15/1413; queja 15/1483; queja 15/1544; queja 15/1612; queja 15/1735; queja 15/1742; queja 15/2073; queja 15/2229; queja 15/2317; queja 15/2464; queja 15/2583; queja 15/2666; queja 15/2899; queja 15/3067; queja 15/4495; queja 15/5309; queja 15/5310; queja 15/5310; queja 15/5862; queja 15/5913, ...

Muchas de estas quejas han de ser archivadas con carácter provisional, toda vez que por parte de los Servicios Sociales, se suelen dar los pasos necesarios, en aras a poder adjudicar una vivienda en régimen de alquiler social, a través de los procedimientos legalmente establecidos. Asimismo, se llevan a cabo otras actuaciones con las familias con la finalidad de colaborar en la búsqueda de soluciones a sus precarias economías.

Como ejemplo de todo ello, podemos citar la queja 14/4903, en la que la interesada manifestaba que pertenecía a una familia monoparental, al encontrarse separada del padre de sus dos hijos. Contaba que tras la separación de su pareja tuvo que abandonar junto a sus hijos, la casa de su suegra, donde vivían. En ese momento, según explicaba, su tía les prestó ayuda, acogiéndolos en su domicilio. Sin embargo, al decidir ésta vivir con su pareja, tenían que abandonar el domicilio.

Continuaba diciéndonos que se encontraba asegurada como empleada de hogar por lo que podía asumir el coste de un alquiler de renta mínima. Sin embargo, no podía acceder a una vivienda a través del Registro Municipal de Viviendas Protegidas de VIMCORSА, por no tener recursos suficientes. Además, según sus propias manifestaciones, los Servicios Sociales que la atendía, no creían que tuviese derecho a que se le adaptase la renta de alquiler. Tampoco creían que su situación pudiera ser calificada de en riesgo de exclusión social.

Respecto a este caso, VIMCORSА, se pronunciaba en los siguientes términos:

“Esta señora se encuentra inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Córdoba tanto para viviendas protegidas de régimen general o especial, como para las viviendas de segunda ocupación de la Comunidad Autónoma, en régimen de alquiler, desde el pasado mes de septiembre de 2014.

En dicha inscripción se refleja, debidamente justificado, que la señora (...) se encuentra dentro del grupo de especial protección de familias monoparentales, y cumple todos los requisitos que exige la normativa de aplicación para acceder a una vivienda protegida del régimen solicitado.



No obstante, en este Registro Municipal de Vivienda Protegida, actualmente figuran como demandantes de viviendas en régimen de alquiler 3.959 inscripciones que, como la Sra. (...),, cumplen los requisitos antes mencionados.

Para el caso de que no se le adjudique, con la necesaria inmediatez una vivienda protegida en régimen de alquiler, existe otra alternativa, y es que VIMCORSA cuenta con un Programa de Ayudas al alquiler, consistente en seis mensualidades de 150 euros, prorrogables otros seis meses, para aquellas personas que alquilan una vivienda en el mercado libre.”

Esta Institución, tras valorar la información recibida, hubo de decretar el archivo provisional de las actuaciones en la queja, al haberse activado el protocolo establecido para estos casos, en los que se pone de manifiesto la necesidad de vivienda justificada.

Otro botón de muestra lo tenemos en la queja 13/4439, en la que su promovente exponía que su unidad familiar estaba compuesta por cinco miembros, tres de los cuales, sus hijos, eran menores de edad (8, 6 y 4 años). Los únicos ingresos con los que contaban, ascendían a la cantidad de 227,05 €, teniendo que abonar la cantidad de 300 euros en concepto de renta de alquiler. Como era obvio, les resultaba imposible atender el pago de la obligación arrendaticia.

Contaba asimismo, que se inscribió en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Provisa, si bien se le adelantó que en ese momento carecían de vivienda alguna que poder ofrecerle.

Lo único que, según nos decía, se le ofreció fue un alquiler con opción a compra, por el que tendría que abonar 200 euros mensuales, en concepto de renta. Además se le exigía el pago adicional de dos meses en concepto de fianza, el alta en los suministros de luz y agua, y la contratación de un seguro de hogar. A lo que había que añadir, que la vivienda no disponía de mobiliario y equipamiento alguno. La carencia de la necesaria disponibilidad económica, le obligó a rechazar la oferta.

De otra parte la interesada denunciaba la existencia de viviendas vacías en el municipio, unas porque habiendo sido adjudicadas en régimen de alquiler, sus inquilinos se encontraban residiendo en otra localidad. Otras, por su estado de deterioro, que las hacía inhabitables.

Tras la admisión a trámite de la queja, iniciamos la oportuna investigación ante el Ayuntamiento de Ubrique. Una vez vista con detenimiento la información que se nos trasladó, pudimos concluir que se habían llevado a cabo actuaciones concretas, en materia de servicios sociales, con el ánimo de tratar de buscar una solución al problema habitacional que afectaba a la interesada y su familia.

No obstante, pudiendo prever que la adjudicación a esta unidad familiar de una vivienda social, no se produciría con la urgencia que demandaba su delicada situación dada la existencia de personas menores afectadas, esta Institución, consideró oportuno formular al Ayuntamiento de referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.1 de la ley Reguladora de esta Institución, **Resolución**, consistente en Sugerencia, para que se adoptase cualquier otra medida alternativa, que bien pudiera ser, a título meramente ejemplificativo, una ayuda de emergencia al alquiler, a fin de evitar que la interesada y su familia se encontrasen sin un techo digno dónde poder vivir.

A la fecha de redacción de estas líneas, aún estamos esperando una respuesta a nuestra Resolución.

No obstante, con frecuencia asistimos a casos en los que las viviendas que se adjudican se encuentran en un estado precario no solo en cuanto a las instalaciones, sino también en cuanto a la carencia del equipamiento y las dotaciones que se antojan absolutamente imprescindibles para desarrollar una vida en condiciones mínimamente dignas o que no se adaptan a las particulares circunstancias de las personas demandantes, normalmente por razón de enfermedad o movilidad en las que se encuentran.

Así en la queja 15/5310, la interesada, junto con su marido vivían desde hacía más de veintidós años, en una casa prefabricada, ubicada en un barrio de Sevilla, que pertenecía a un grupo de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), y que hacía ya más de veintidós años fueron adjudicadas con carácter provisional, si bien, dicha provisionalidad había devenido en definitiva.



Tanto ella como su marido eran personas mayores, -74 años de edad- que además se encontraban enfermos. Como consecuencia de una reyerta, con resultado de lesiones, entre su nieto y un vecino, y debido a las amenazas de muerte que sufrieron por parte de la familia de quien resulto agredido, se vieron obligados a abandonar la vivienda de la que eran adjudicatarios legales (a la que ni siquiera pudieron volver para recoger sus pertenencias, tras producirse la agresión).

Desde que tuvieron que abandonar su domicilio había solicitado insistentemente de los Servicios Sociales, que se le adjudicara una vivienda, o de no existir ésta, que se le pagará un alquiler en el mercado libre, con carácter temporal.

Después de un tiempo prolongado, la interesada, según sus propias manifestaciones, había sido propuesta para la adjudicación de una vivienda, también en la misma Barriada, de tres dormitorios y 66 metros. Propuesta ésta que aceptó.

Sin embargo, al parecer, no pudo formalizarse la adjudicación, toda vez que para ello se exigía, que en dicho domicilio convivieran con la interesada, su marido y su hijo y la familia de éste último. Lo cual en ese momento ya no resultaba posible por circunstancias personales, y familiares. Conformando pues su unidad familiar, la interesada y su marido, únicamente.

EMVISESA, por su parte, ratificaba esta última propuesta de adjudicación, informando a esta Institución, de que la resolución de la alcaldía para la adjudicación de una vivienda a la interesada, incluía a ésta, su marido, y la unidad familiar de su hijo. En consecuencia, para que pudiera formalizarse la adjudicación, debían figurar inscritos en el Registro como unidad familiar ella, su marido, su hijo, su nuera y sus nietos.

A la vista de los antecedentes concurrentes en este caso concreto, consideramos necesarios en aras a garantizar los derechos de esta familia, formular a EMVISESA **Resolución**, para que sin más demoras, y con la urgencia que demanda la situación, se procediera a adjudicar a la interesada la vivienda de tres dormitorios, ubicada en planta baja, y para el supuesto de que ello no resultara posible en aquellos momentos, por no encontrarse vacante la misma, se procediera a la adjudicación de otra, adaptada a las limitaciones de movilidad que afectaban a la interesada y su marido, debido a su avanzada edad y estado de salud.

A la fecha de redacción del presente informe, aun no se ha recibido una respuesta de la empresa municipal.

En otras ocasiones, es una interpretación excesivamente formalista de la normativa aplicable, la que hace que la Administración ponga trabas innecesarias, si quiera, para la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que, como sabemos, es el instrumento a través del cual ha de llevarse a cabo la adjudicación de las viviendas así calificadas en nuestra Comunidad Autónoma, por más que la legislación aplicable también contempla excepciones, como después veremos.

Así, en la queja 13/6128 la interesada exponía que tenía 25 años, estaba casada, tenía un hijo de 5 años y se encontraba nuevamente embarazada y junto con su familia, ocupaban una vivienda titularidad de un banco en una urbanización nueva en Trigueros (Huelva). En total eran diez las familias ocupantes de otras tantas viviendas vacías.

Tras solicitar la preceptiva información del Ayuntamiento de Trigueros, el mentado organismo nos participaba las actuaciones realizadas por los Servicios Sociales en el ámbito familiar de la interesada.

No obstante, llamó la atención de esta Institución, que este Ayuntamiento negara el acceso o inscripción de la interesada en el registro de demandantes de vivienda protegida, alegando como motivo, el hecho de "no estar trabajando".

Pues bien, en contra de la posición mantenida por el citado Ayuntamiento al respecto, cabía invocar una serie de preceptos legales que, a nuestro juicio, sí amparaban se inscribieran como demandantes de viviendas protegidas en el RPMDVP, todo lo cual trasladamos a la citada Administración Municipal, mediante **Resolución**.



La respuesta a la Resolución formulada podía resumirse en la siguiente:

“Debemos aclarar que la circunstancia que impide inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida es la ausencia total de ingresos, como consecuencia de no tener empleo por cuenta propia o ajena, pensión o prestación de ningún organismo (...)”

La reiterada posición mantenida por el Ayuntamiento, nos llevo, en aras a poder adoptar una resolución definitiva con las debidas garantías, a evacuar consulta a la Secretaría General de Vivienda, cuya respuesta se puede resumir en las siguientes líneas:

“(...) consideramos improcedente tanto la denegación de la inscripción, como que en su caso no se le permita participar en los procesos de adjudicación de viviendas, que por su carácter social fueran adecuadas para sus circunstancias familiares (...)”

A la vista de todo cuanto antecede, procedimos a reiterar ante el ayuntamiento afectado, el cumplimiento de la Resolución formulada por esta Defensoría. Aún desconocemos la respuesta municipal.

Por su parte, en la queja 14/5229, sus promotores nos indicaban que forman una familia con tres hijos menores, que en el momento de presentación de la queja contaban con 4, 6 y 11 años de edad. Ambos miembros de la pareja se dedicaban al trabajo agrícola en las campañas de recolección, encontrándose desempleados sin percibir prestación económica alguna desde hacía tiempo. Así, en 2014, tan solo habían encontrado empleo en la recolección de la aceituna durante unos días.

Los interesados nos explicaban que desde que habían formado su pareja nunca habían tenido una vivienda donde residir junto a sus hijos, por lo que habían estado en diferentes lugares, como la casa de familiares, vivienda de alquiler, e incluso durante unos meses estuvieron residiendo en una vivienda social que ocuparon y que abandonaron al poco tiempo. Desde el año 2005 eran demandantes de vivienda social. Indicaban también que los servicios sociales les habían tramitado diversas ayudas económicas que, sin embargo, eran cada vez más escasas y limitadas, resultándoles imposible acceder a una vivienda de alquiler, por lo que se les había tramitado la solicitud de vivienda social.

Finalizaban señalando, por un lado, que tenían conocimiento de la existencia, en La Puebla de Cazalla, de una vivienda de tres dormitorios adjudicada a una familia que residía desde hacía años fuera de Andalucía, sin ocuparla y negándose a hacer entrega de las llaves para que pudiera ser ocupada por otra familia necesitada. Por ello, dicha vivienda había sido asaltada y robada en varias ocasiones pero sin embargo aún seguían las Administraciones sin darle una solución, añadiendo además la localización exacta de la vivienda en cuestión.

Por otro lado señalaban que, en todo el tiempo que había transcurrido desde que registraron su demanda de vivienda, se habían adjudicado varias casas sin que ellos hubieran podido ser una de las familias beneficiarias.

Por todo ello, formulamos **Recomendación**, en orden a que se llevasen a cabo las actuaciones que resultasen necesarias para satisfacer la necesidad de vivienda que tenía acreditada esta unidad familiar, sin perjuicio de las unidades familiares residentes en ese municipio que tengan igual o mejor derecho, cuyas necesidades deben ser también atendidas.

La respuesta municipal nos ha llegado a la fecha de cierre de esta Memoria Anual y en la misma, el Ayuntamiento nos dice que se hará lo posible para adjudicar una vivienda social adecuada a esta familia, aunque sigue sin haber disponibilidad de viviendas sociales en el municipio para adjudicar.



1.13.2.5 Deficiencias constructivas

En este apartado tienen cabida un importante número de quejas, entre las que merecen ser citadas, la queja 14/3370; queja 14/5621; queja 15/0804; queja 15/0839; queja 15/1931; queja 15/4570; todas ellas, con un denominador común, las **deficiencias estructurales en los edificios**: grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que han provocado en ocasiones el derrumbamiento de cubiertas, caídas de techos, llegando incluso a producirse el derrumbe de algunas viviendas.

Pues bien, lo más destacado de la problemática que comentamos, es que estas situaciones se mantienen durante años, pese a los compromisos de las administraciones implicadas (autonómica, municipal y estatal) de aportar soluciones, que si bien tienen su reflejo en convenios o acuerdos, lamentablemente éstos quedan, en algunos casos en papel mojado, y en otros se ejecutan parcialmente algunas de las obras de rehabilitación comprometidas, incumplándose sistemáticamente los plazos. Esta problemática se da, tanto en viviendas propiedad de la Administración como en viviendas de propiedad privada, cuyos titulares, al carecer de ingresos suficientes no pueden acometer sin ayuda pública, costosas obras como las necesarias para que los edificios de vivienda cuenten con condiciones dignas de seguridad y de adecuación.

Sirva como ejemplo la **queja 15/1931** que se inició de oficio, al tener conocimiento esta Institución de la existencia de lagunas de aguas fecales en la vía pública en algunas calles de un barrio sevillano, considerado como barrio marginal.

Según contaban los distintos artículos que sobre este asunto se publicaron, estos hechos, se venían sucediendo desde finales del año 2014 y, consistían en la rotura de arquetas y canalizaciones de agua que sacaban a los zaguanes, soportales de los bloques y a la misma vía pública los residuos fisiológicos, de los residentes que viven en régimen de alquiler en estas viviendas sociales. Al parecer, las deficiencias de las conducciones se atribuían al mal uso de los residentes y a los estragos que causaban las ratas, las cuales se comían el material y rompían las infraestructuras.

La situación creada, preocupó sobre manera a esta Institución, toda vez que podrían estar viéndose conculcados derechos constitucionales como el previsto en el artículo 43, de protección a la salud, o el del artículo 49, a una vivienda digna e incluso el derecho a la integridad física del artículo 15.

A tenor de la normativa vigente, era el Ayuntamiento el que tenía atribuidas las competencias relacionadas con el control de la salubridad de los espacios públicos, y por tanto era quien habría de realizar las actuaciones oportunas, mediante los controles pertinentes, a fin de comprobar si existía algún riesgo para la salud de los vecinos por la causa que se describía, recabando en caso de que lo estimase necesario, la colaboración de los dispositivos correspondientes de la Administración Autonómica, la cual estaba llamada a prestar apoyo técnico a los municipios para el desarrollo de estas funciones.

En consecuencia, dirigimos nuestra solicitud de información ante el Ayuntamiento de Sevilla, y la Oficina de Rehabilitación Integral del Polígono Sur, a la vez que participamos nuestra intervención a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y la Comisionada del Polígono Sur de Sevilla.

Tras examinar con detenimiento, la información recibida de las administraciones y organismos afectados, acogimos con satisfacción las medidas de choque adoptadas para resolver la problemática planteada, la coordinación llevada a cabo entre todas las administraciones implicadas y los proyectos de obras de rehabilitación que se iban a poner en marcha por AVRA, a finales del mes de septiembre.

Otro ejemplo lo tenemos en la queja 14/3930, siendo esta vez la afectada, una barriada constituida por viviendas plurifamiliares en bloques, de titularidad privada, situada en el municipio gaditano de Jerez. Sus promotores, la totalidad de los vecinos que habitan esta barriada unos 2000 aproximadamente, venían padeciendo desde hacía varios años la gravísima situación estructural en que se encontraban las viviendas afectadas por grietas en fachadas y techos, filtraciones, deficiencias estructurales graves, que habían provocado derrumbamientos de cubiertas, caídas de techos y, en algún caso, desplome de la vivienda. En la fecha de la queja, se encontraban 9 viviendas desalojadas, lo que había evitado que se produjera una verdadera tragedia.



Conocedores de todo ello, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez desde 2009 habían suscrito varios acuerdos de colaboración a través de la figura de un Protocolo para la Rehabilitación Integral de la barriada, obras comprometidas que, según nos decían, se habían venido incumpliendo de forma sistemática.

Con posterioridad en mayo de 2011, se firmó un acuerdo de la comisión bilateral, Ministerio de Fomento, Junta de Andalucía con la colaboración del Ayuntamiento de Jerez para la financiación de las 94 viviendas que constituyen la primera fase del Área de Rehabilitación Integral del barrio, acogida al Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 a abonar entre las administraciones durante el periodo 2011-2014, igualmente incumplido.

A lo largo de todo el año 2015, hemos continuado con la tramitación de la queja, habiendo podido conocer a la vista de la información obrante en el expediente, incluida la recabada tanto de la Asociación de Vecinos promotora de la queja, como de la Sra. Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Jerez, en visita efectuada por esta Defensoría el pasado día 9 de noviembre de 2015 a la Barriada que nos ocupa, y al Ayuntamiento de la Ciudad, la disposición de las Administraciones implicadas para continuar la rehabilitación de la Barriada con cargo al Presupuesto de 2016, con actuaciones similares a las ya ejecutadas y en una serie de bloques que tenían ya firmado convenio, mediante una addenda al Protocolo de 2009, aunque surgían dudas de si podría asumirse un compromiso de gasto destinado a estas obras de rehabilitación con cargo a un Presupuesto autonómico aún sin aprobar, a lo que añadimos también, con cargo a un Plan Autonómico de Vivienda pendiente de aprobación.

Finalmente, en nuestra visita, pudimos ver in situ, el estado de inhabilitación y de grave riesgo para los moradores de varias viviendas de la barriada que se encuentran apuntaladas por daños estructurales y desalojadas, dándonos una relación de los bloques en estas circunstancias, por lo que hemos vuelto a pedir información sobre las posibilidades de intervención que hubiera en estos bloques, ya sea con cargo a algunos de los Programas del futuro Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, pendiente de aprobar, ya sea al amparo de cualquier otra normativa. Del resultado final de nuestras actuaciones, daremos cuanta en la Memoria Anual de 2016.

1.13.2.7 Las viviendas protegidas públicas desocupadas

Muchas personas, en sus escritos de petición de ayuda a esta Defensoría, nos manifiestan que saben o conocen de la existencia de viviendas protegidas públicas desocupadas en su localidad o no destinadas al fin social que han de tener las mismas, bien por estar cerradas y vacías, o al estar usándose sólo de manera esporádica por sus iniciales adjudicatarios o para servir de sitio de reunión de jóvenes, normalmente, hijos de la persona a la que en su día se le adjudicó la vivienda y cuya familia ya no vive allí al haber fijado su domicilio en otra.

Tras las investigaciones que llevamos a cabo con ocasión de quejas individuales, hemos podido comprobar que las viviendas de promoción pública, titularidad de la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que puedan destinarse a segunda ocupación por estar desocupadas, al menos formalmente, son muy escasas, ofertándose únicamente las que van quedando libres por diversos motivos, lo que unido a la lentitud que a veces afecta a la recuperación de oficio de estas viviendas y su posterior proceso de adjudicación hace que pueda tardarse meses, cuando no años, su nueva puesta a disposición de familia necesitada de acceder a una vivienda de estas características, con lo que nos encontramos con que la tasa de reposición del parque público residencial de titularidad autonómica, en la actualidad es prácticamente inexistente.

Sin embargo, la realidad que nos denuncian las personas necesitadas de vivienda protegida pública, es bien distinta, existen situaciones de desocupación y mal uso totalmente desconocidas por la Administración propietaria de las mismas.



Hemos de destacar al respecto, que **esta Institución, especialmente sensibilizada con la situación de emergencia habitacional que, desgraciadamente afecta a muchas familias andaluzas y, conscientes de la escasez de viviendas destinadas al alquiler social, no puede admitir que existan viviendas protegidas públicas que se encuentran desocupadas.**

Esta situación, puede verse agravada por la lentitud en el desarrollo del proceso para su nueva adjudicación, lo que motiva que en el iter, en muchas ocasiones la vivienda sea ocupada de forma irregular, conculcándose de esta forma el derecho de las personas y familias en lista de espera que por la baremación de sus circunstancias económicas, personales y familiares pudieran resultar adjudicatarias legales al tener una mejor posición de partida.

Es por ello, por lo que esta Defensoría, con el propósito de combatir estas situaciones, siempre que tiene conocimiento, bien a través de las denuncias de los interesados en queja, bien a través de las denuncias recogidas en los medios de comunicación, promueve la oportuna investigación de oficio ante los organismos afectados.

Como buena parte de las denuncias que recibimos corresponden a viviendas desocupadas propiedad de AVRA, corresponde a este organismo proceder a la investigación y comprobación de los hechos denunciados para con posterioridad llevar a cabo las actuaciones legales que procedan encaminadas a que las viviendas en cuestión cumplan con el fin público que justificó su construcción. Parra ello, se suele pedir la colaboración municipal, esencialmente para llevar a cabo visitas de inspección en días alternos y en diversos tramos horarios a fin de comprobar la ocupación habitualidad o no de las personas adjudicatarias, los datos de empadronamiento etc.

No obstante, en la dilatada trayectoria de esta Defensoría investigando hechos de esta naturaleza, la colaboración municipal deja mucho que desear en algunas ocasiones. Tal fue el caso de la **Queja 15/3887**, promovida de oficio, al haber tenido conocimiento esta Oficina, de la existencia de viviendas de promoción pública presuntamente desocupadas en el municipio de La Carolina (Jaén). En su respuesta la Secretaría General de Vivienda, nos decía que las peticiones de colaboración realizadas al Ayuntamiento por parte de AVRA, en relación con el parque de vivienda de promoción pública en el municipio, no habían sido atendidas, lo que había dificultado la tarea de dar contenido veraz a los expedientes administrativos de recuperación de viviendas.

Afortunadamente, en el escrito final de respuesta, esta situación ya había sido resuelta, habiéndose iniciado una labor de colaboración entre ambas Administraciones que estaba dando como resultado el trabajar en coordinación para dar cumplimiento al fin social que debe tener el parque residencial público.

En cursos de investigación, tenemos también las siguientes quejas:

- **Queja 15/5148.** Esta queja fue iniciada de oficio por esta Institución al tener conocimiento, a través de una queja individual, de la posible existencia de viviendas desocupadas, en el municipio de Alcalá de Guadaíra.
- **Queja 15/ 5413.** Esta queja también fue promovida de oficio por esta Defensoría, al tener conocimiento a través de la tramitación de una queja individual, que existía una vivienda, ubicada en un barrio del municipio de Córdoba, que al no haber sido ocupada en ningún momento, por su legítimo adjudicatario, fue ocupada de forma irregular por un tercero. Quien a su vez, abandonó la misma. No obstante, al parecer, la vivienda seguía desocupada.

O la queja 14/1832, también incoada de oficio, al haber tenido conocimiento esta Institución de que en una urbanización sita en el municipio de Almensilla, cuyas viviendas, al parecer, estaban calificadas como protegidas en compraventa, después de 5 años, seguían muchas de ellas vacías y sin ocupar. Según la persona denunciante, las personas propietarias maquillaban su habitabilidad enlozando la entrada y poniendo flores, pero realmente seguían vacías (en cada calle, podía haber entre dos y tres casas vacías), sin contar las alquiladas ilegalmente, generando un enriquecimiento injusto a la propiedad que las alquilaba por 450 euros, pagando 247 de hipoteca.



A la vista de la información recibida procedimos a emitir **Resolución**, a fin de que por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda en Sevilla, en el ejercicio de la función inspectora que tenía asignada, se promoviera la oportuna investigación, a fin de poder identificar aquellas viviendas de la promoción..., ubicada en el municipio de Almensilla, que se encuentran desocupadas por sus adjudicatarios, con la finalidad de que, en función del resultado de la inspección aludida, se adopten las medidas oportunas encaminadas a que las mismas cumplan con el fin de interés público que presidió su construcción.

A fecha de cierre de este Informe Anual, por la Secretaría General de Vivienda, se nos ha comunicado que se iniciaron actuaciones previas, tratándose de viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica en venta promovidas por el Ayuntamiento de Almensilla, al amparo del Plan 2005-2008, habiéndose reclamado la colaboración del mismo para la realización de visitas programadas y periódicas, por lo que hemos de entender que nuestra recomendación ha sido aceptada.

1.13.2.8 Ocupaciones sin título de viviendas protegidas públicas y edificios sin concluir

Viene siendo habitual desde hace unos años, la solicitud o demanda de ayuda a la Defensoría de personas ocupantes ilegales de viviendas protegidas públicas para poder permanecer o regularizar su situación de ocupación y uso en la vivienda ocupada. La mayor parte de las veces, las personas interesadas alegan haber tenido que llegar a este extremo ante una necesidad urgente de vivienda, sin haber recibido respuesta positiva por parte de los poderes públicos. Es frecuente que se trate de mujeres solas con cargas familiares, con hijos e hijas menores, con carencia absoluta o semiabsoluta de ingresos que no podrán satisfacer este derecho a largo plazo sin ayuda de la Administración.

A este respecto, queremos efectuar una reflexión y es que, aún cuando este tipo de situaciones no puedan ser amparadas por esta Defensoría, por cuanto que el acceso como persona adjudicataria legítima de vivienda protegida pública solo debe efectuarse tras haber sido seleccionada conforme a los procedimientos legales de adjudicación, es una realidad el que si estas viviendas están vacías y sin ocupar, sin que la Administración tenga efectivamente controlado su patrimonio público residencial mediante la eficaz y eficiente gestión del mismo, habiendo tanta necesidad, indirectamente se incentiva a las personas y familias en situación de extrema y urgente necesidad de vivienda a que ocupen las mismas.

Ejemplo de algunas de estas situaciones los tenemos en la queja 15/5308, 15/983, 15/1905, 15/2073, 15/5258, etc.

Finalmente, en el presente ejercicio, hay un incipiente grupo de quejas interpuestas por el vecindario de determinadas áreas, en las que existen **edificaciones no finalizadas**, que afean considerablemente los núcleos de población y facilitan el vertido de basuras y escombros. El malestar de los vecinos por la existencia de estas obras no acabadas se incrementa en algunos casos en que han sido ocupadas por grupos de personas que viven en condiciones precarias sin agua ni luz y con escasa higiene, con los riesgos sanitarios que ello conlleva. También se ha denunciado tráfico de drogas a baja escala, música a volumen elevado y amenazas al vecindario.

Estos conflictos de convivencia entre ambos grupos de vecinos también se producen, en ocasiones, en barriadas en las que no existen edificaciones por finalizar, aunque sí determinadas viviendas que han sido ocupadas a lo largo de los años.

El abordaje de las complejas situaciones a las que nos referimos requiere una intervención intersectorial, multidisciplinar y coordinada de los tres niveles de la Administración, estatal, en aquellas cuestiones que afectan a la seguridad y al orden público, Autonómica, en cuanto que es la que tiene las competencias exclusivas en materia del derecho a la vivienda y la local, indudablemente la más afectada, al residir en ella las competencias urbanísticas, a través de las cuales ha de velar por el cumplimiento de los diversos deberes urbanísticos de la propiedad de estos inmuebles y las competencias en materia social, dadas las situaciones de vulnerabilidad y de verdadera exclusión social en las que viven estas personas.



Estos supuestos se agravan, cuando se da la circunstancia de que los edificios abandonados y en esta situación, que mucho nos tememos se está dando en toda nuestra geografía andaluza, no tienen propietario conocido, por haber desaparecido la empresa promotora o encontrarse la misma en concurso de acreedores. Ejemplo de todo ello lo tenemos en la queja 14/4177, queja 15/3162, queja 15/4161, 15/4615 y 15/5623.

1.13.2.9 Cesión de viviendas de la SAREB y del Fondo Social de la Vivienda para el alquiler social en la comunidad autónoma de Andalucía

La necesidad de incorporar un mayor número de viviendas para alquiler social al escaso número existente actualmente en el parque público de viviendas de Andalucía, es una constante que viene siendo reiterada por el Defensor del Pueblo Andaluz, máxime teniendo en cuenta que venimos asistiendo en los últimos años, a un aumento sin precedentes de la demanda de viviendas sociales, debido al empobrecimiento de la sociedad andaluza, existiendo un amplio sector de población que no puede acceder por sus propios medios a las viviendas de régimen libre.

Ello nos ha llevado a considerar como una opción más a tener en cuenta para poder disponer de un mayor número de viviendas **que puedan cederse a las personas con menor poder adquisitivo en régimen de alquiler, a las existentes en poder de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y del Fondo Social de Viviendas (FSV)**, al haber tenido noticias de que dicha sociedad traspasaría de forma temporal la gestión de otras 2.000 viviendas a las administraciones regionales y locales para destinarlos a usos sociales. Estas 2000 viviendas se suman a otro número similar de viviendas que la SAREB destinó en 2013 para el mismo fin.

Cabe destacar que la normativa andaluza en materia de vivienda ha previsto expresamente la incorporación de bolsas de viviendas vacías al parque residencial, estableciendo medidas de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

Además, en las Jornadas de Coordinación de las defensorías del pueblo, celebradas en el mes de septiembre de 2015 en Santander, se realizaban algunas propuestas relacionadas con la SAREB y con el Fondo Social de la Vivienda, tales como que *“debe considerarse que la SAREB y el Fondo Social de Viviendas son elementos determinantes de la política de vivienda, y que las bolsas de vivienda en su poder, así como las que se encuentran en manos de las entidades financieras, están especialmente sujetas a la función social de los inmuebles residenciales dada la vinculación de esos activos con la política económica y financiera”, o que debe “intensificarse la difusión del Fondo Social de Viviendas y su conocimiento por el público; ampliar los supuestos y flexibilizar los requisitos para que las personas y familias que han perdido sus viviendas puedan acceder a las que nutren el FSV”.*

A la vista de cuanto antecede, hemos procedido a incoar de oficio la **queja 15/6039**, ante la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, las ocho Diputaciones Provinciales y ante los 29 ayuntamientos andaluces cuyos municipios contaban con más de 50.000 habitantes.