



*El inspector de Emvisesa tiene constancia de esta situación.*

*Los golpes y ruidos que estos robos provocan durante la noche despiertan a mis hijos pequeños, causándoles momentos de pánico.*

*Tenemos que convivir con ratas como perros de grandes, pulgas, garrapatas, cucarachas debido a la suciedad que hay en los alrededores del bloque donde vivimos.*

*Mi objetivo es que, por favor, me den un cambio de vivienda donde poder educar a mis hijos sin que vean drogas, peleas, violencia, ..."*

Contaba que esta situación la había puesto en conocimiento de Emvisesa y de los Servicios Sociales, sin que se hubiera atendido la misma.

Debiendo considerar de los hechos denunciados, que la interesada y su familia se encontraban en situación de grave peligro para su integridad física y psíquica, además de no poder obviar que estamos ante tres personas que forman parte de colectivos a los que legalmente se les reconoce una especial protección -victimas de violencia de género y menores-, de confirmarse o ratificarse ésta por la administración, demandaría una solución que no admitiría demoras.

En consecuencia, la queja se admitió a trámite, solicitando el preceptivo informe de Emvisesa, desde dónde se nos informó que teniendo conocimiento de la situación de conflictividad que estaba viviendo la interesada, y siendo ésta una situación que lamentablemente se produce con una frecuencia no deseada, desde esa empresa municipal se estaba elaborando un protocolo para tratar estos casos. De manera que una vez aprobado, se incluiría en el mismo el caso de la interesada, si cumpliera con las condiciones.

Dicha información está en estos momentos en fase de estudio e investigación.

Hasta ahora, en el caso de las solicitudes de permuta de viviendas protegidas públicas motivadas por las diversas razones antes expuestas, sólo podía llevarse a cabo, obviamente, si hubiera alguna disponible que pudiera adjudicarse a la persona peticionaria y la vivienda por así decirlo liberada, adjudicarla a otra familia necesitada. Como quiera que esta disponibilidad de viviendas desocupadas es altamente improbable, la otra opción era que dos familias adjudicatarias, en el mismo régimen de adjudicación, se pusieran de acuerdo en cambiar sus viviendas, procediendo la administración a autorizar la misma, solución también harto difícil, por lo que en muy pocos casos las personas solicitantes podían ver satisfecha esta pretensión.

Es por ello que damos la bienvenida al **Programa de Permutas que regula el nuevo Plan de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía**, aprobado por Decreto 114/2016, artículos 49 a 52, como en ocasiones anteriores ha recomendado esta Defensoría. El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a la necesidad de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria; se regula también la calificación de la permuta como actuación protegible cuando concurren una serie de requisitos; las previsiones de regulación del procedimiento y finalmente, la creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otras más adecuadas a sus circunstancias personales o familiares.

También a nivel municipal, se han adoptado iniciativas de la misma índole, como la recientemente puesta en marcha, con la misma finalidad, por la Empresa Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento de Sevilla.

### 1.13.2.7 Irregularidades en la ocupación y uso de viviendas protegidas

La casuística de este grupo de quejas es muy variada y va desde las denuncias de **viviendas protegidas públicas desocupadas**, efectuada por personas que están esperando poder acceder a una vivienda de estas características sin que su necesidad se pueda ver satisfecha ante la no existencia oficial de viviendas



disponibles, a la formulada por el vecindario de barriadas de viviendas de estas características que ejerce sus deberes cívicos denunciando la existencia de viviendas desocupadas que, en ocasiones, han sido objeto de sucesivas **ocupaciones ilegales**, ante el temor de que estas situaciones generen conflictividad social.

Nos encontraríamos, pues, con unas viviendas protegidas titularidad de la Administración que no cumplen con la función social que se le asigna, la de domicilio habitual de la persona o familia adjudicataria.

Además, en estos momentos de crisis económica en los que, lamentablemente, se ha producido un empobrecimiento de la población muy llamativo, los poderes públicos, más que nunca, deberán velar por el cumplimiento de esta función social.

Asimismo, podríamos encontrar ante una vulneración del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de nuestra Carta Magna, al no permitirse optar a la vivienda señalada, a ninguna familia que carezca de medios propios para acceder a una vivienda en el mercado libre.

También nuestro Estatuto de Autonomía, consagra este Derecho constitucional, incluyendo el derecho a la vivienda entre los derechos sociales.

Así, siguiendo la línea ya emprendida por esta Defensoría desde hace años, se han incoado en 2016, varias quejas de oficio, cada vez que hemos tenido conocimiento de la presunta existencia de viviendas protegidas públicas desocupadas, de las que merecen ser comentadas las siguientes:

- **Queja 16/0062.** Se inició de oficio, al tener conocimiento esta Defensoría de la **presunta existencia de viviendas de promoción pública** titularidad de AVRA, ubicadas en el municipio de Mairena del Aljarafe, **vacías u ocupadas de forma muy esporádica**, ya que algunas de las personas adjudicatarias pudieran tener otras viviendas en las que residían de manera habitual.

La labor inspectora realizada por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe arrojó el dato de que dichas viviendas estaban siendo ocupadas regularmente por sus titulares legítimos y destinadas al fin para el que se les adjudicó: vivienda habitual y permanente. En consecuencia con lo expuesto, acordamos el archivo de las actuaciones en la queja.

- **Queja 16/3358.** Esta queja igualmente fue promovida de oficio, al tener conocimiento esta Institución de la existencia de **tres viviendas** presuntamente sometidas a algún régimen de protección pública, ubicadas en una urbanización del municipio de Hinojosa del Duque, que **podrían encontrarse en situación irregular en cuanto a sus ocupantes se refería**. Al parecer, una de las viviendas sobre las que se dirigía la denuncia se encontraba cerrada desde hacía 19 años, y las otras dos estaban arrendadas de forma irregular desde que se entregaron.

El Ayuntamiento de Hinojosa del Duque, a quien nos dirigimos en solicitud de información, nos comunicó que las viviendas que centraban la investigación se encontraban ocupadas por sus titulares legítimos, sin que hubiese existido irregularidad alguna en su adjudicación.

Ahora bien, en los casos de ocupación sin título de una vivienda protegida, nos encontramos con serias dificultades para que pueda ser restituida la legalidad dañada. Y es que ciertamente, la ocupación irregular de estas viviendas, y en estricto cumplimiento de legalidad vigente, no le da otra opción a la administración titular del inmueble a promover las actuaciones administrativas y judiciales que procedan en aras a la recuperación del bien, y a su posterior adjudicación a quien a por derecho le corresponda.

No obstante, es enorme la producción normativa y jurisprudencia, que impiden que se ejecute el lanzamiento en aquellos casos -que desgraciadamente son los más numerosos- en los que la familia ocupante se encuentra en un estado de necesidad y exclusión social, hasta que por parte de la administración no se ofrezca un alternativa habitacional.

En efecto, la solución apuntada es por todos compartida. Sin embargo, la realidad existente nos sitúa en un callejón sin salida, al no disponer las administraciones afectadas de la exigida alternativa habitacional ,



lo que provoca que se eternice la situación de ocupación irregular en perjuicio de los solicitantes de buena fe, que llevando varios años a la espera de que se le adjudique una vivienda a través de los medios legales existentes, ve como la vivienda que se le ha propuesto para adjudicación ha sido ocupada por un tercero con menor derecho, por lo que por el momento ha visto truncada cualquier posibilidad de acceder a una vivienda digna.

Fiel reflejo de la situación comentada lo es la queja 15/2073. La interesada, exponía que era madre madre soltera y con un hijo de 3 años Y añadía, que **su situación y la necesidad de proteger el interés de su hijo menor la obligaron a ocupar de forma irregular** una vivienda de promoción pública de forma irregular. Por ello, solicitaba el amparo de esta Defensoría con al objeto de poder regularizar su situación en dicha vivienda.

Tras las actuaciones realizadas desde esta Defensoría con los organismos afectados, pudimos observar que aún no se había resuelto de forma efectiva el procedimiento administrativo de desahucio que se había incoado para proceder al desalojo de la vivienda ocupada, la promotora de la queja.

Pese a lo anterior, no parecía que se hubiese producido una coordinación efectiva entre la Delegación Territorial, titular de la vivienda ocupada, y el Ayuntamiento de Córdoba, competente tanto para determinar la situación de necesidad por ausencia de alternativa habitacional como para la adjudicación de viviendas protegidas, bien a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bien excepcionando el procedimiento por la existencia de situación de exclusión social o de riesgo del mismo.

A juicio de esta Defensoría, esa coordinación resultaba esencial en aras a evitar que se produjesen desahucios de personas residentes sin título en alguna de las viviendas de titularidad pública y no dispongan de alternativa habitacional.

En consecuencia procedimos a formular a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda la siguiente **Resolución**:

*“Recomendación: Que no dicte Resolución de desahucio y el correspondiente desalojo en este expediente, hasta tanto se tenga certeza de que la persona promotora de la queja y su familia disponen de una alternativa habitacional digna y la asistencia social adecuada.*

*Recomendación: Que adopte las medidas que estime pertinentes en orden a asegurar la existencia de un mecanismo de coordinación con los Ayuntamientos de Córdoba, de forma que no se disponga el desalojo forzoso de una persona o familia en situación de exclusión social o de en riesgo de exclusión, con carencia de recursos económicos ,y/o en las que se den otras situaciones de vulnerabilidad, sin garantía de que dispone de alternativa habitacional y asistencia social adecuada.”*

El otro grupo de quejas está protagonizada por aquellas personas cuyas viviendas se ubican en **edificios en los que existen determinados inmuebles vacíos que son ocupados de forma irregular**, o en zonas próximas a **promociones de viviendas a medio terminar que igualmente son ocupadas de forma irregular**.

Pero no es el problema de las ocupaciones en si mismo el que motiva estas quejas, sino la situación de conflicto social e inseguridad generada por muchos de estos ocupantes, siendo común las peleas y reyertas entre ellos, el consumo de drogas, la acumulación de basuras y por consiguiente, la aparición de insectos y roedores. En definitiva, una situación de inseguridad e insalubridad que impide a los ocupantes de buena fe a vivir en condiciones dignas, o al vecindario alrededor del inmueble ocupado.





Las quejas que ejemplifican estas situaciones son entre otras las siguientes:

- Queja 15/4615. El interesado denunciaba que desde hacía 9 años, enfrente de sus casas había una obra abandonada de **viviendas a medio terminar que había sido ocupada de forma irregular**. Sus ocupantes, según comentaba el interesado, habían ido trayendo colchones, muebles viejos, bombonas, teléfono, etc.. Siendo las peleas y discusiones entre ellos algo habitual debido al alto consumo de alcohol.

Además, según describía, la obra estaba completamente llena de basuras, lo que atraía a todo tipo de insectos y roedores. Los vecinos de los alrededores del referido inmueble, tenían miedo de que pudiera pasar algo, ya que todos tenían niños pequeños y las ratas entraban dentro de sus patios.

En este caso, el Ayuntamiento afectado, ante el incumplimiento reiterado por parte de la SAREB de cumplir con su obligaciones como titular dominical, y una vez desalojado el inmueble por parte de sus ocupantes, se procedió a la ejecución subsidiaria de las siguientes actuaciones:

- Limpieza, desinfección y vaciado del sótano. Y habilitación de un sistema de vaciado de aguas que impidiese nuevas inundaciones del mismo.
- Cierre de todas las ventanas y huecos que daban acceso a la edificación para garantizar la seguridad de las obras y evitar el acceso de personas a las mismas, evitando de esta forma una nueva ocupación ilegal de las obras.
- Queja 16/1841. El interesado exponía que **una de las viviendas del edificio** donde se ubica la suya, **había sido ocupada sin título por una chica**, y añadía, que **sus ocupante desde el inicio causaron graves problema de convivencia en la comunidad**, y que describía de esta forma:

*“Escándalos nocturnos a altas horas de la madrugada, motivados por la reunión de varios personas en la vivienda, a lo que hay que añadir la música a todo volumen, a cualquier hora del día o de la noche.*

*Insultos a los vecinos por haber denunciado su ocupación y conducta.*

*A pesar de tener cortado el suministro de agua por parte de Emasesa, tiraba líquidos por las tuberías de lo que era inicialmente el cuarto de baño, mojando el techo del piso inferior, dando lugar al desprendimiento de algún trozo del falso techo y poniendo, por tanto, en peligro la integridad física de los habitantes de dicho inmueble, entre los que hay menores de edad. Llegando a haber intervenido en alguna ocasión el servicio de bomberos y la policía local.*

*Al tener la luz enganchada, Endesa, ha procedido en varias ocasiones al corte del suministro. No obstante vuelve a conectar de forma fraudulenta con la red eléctrica, con el peligro de incendio por cortocircuito que conlleva el hecho de que el cableado del piso en cuestión no haya sido renovado en más de cincuenta años.*

*La vivienda se encuentra en un estado total de abandono e inhabitabilidad.”*

Por último, decía el interesado que esta situación había sido puesta en conocimiento de AVRA, desde su condición de titular del inmueble ocupado, si bien no le constaba que la Agencia Pública hubiese adoptado medida alguna.

Solicitado el preceptivo informe de AVRA, esta Agencia Pública se pronunciaba en ellos siguientes términos:

*“La vivienda a la que se refiere la queja se trata de una vivienda protegida entregada en régimen de arrendamiento con acceso diferido a la propiedad. Esta promoción fue transferida a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) el pasado año 2015.*

*Se constata que se han satisfecho las cantidades necesarias para poder acceder a la titularidad registral en fecha anterior a que se transfirió a AVRA la titularidad de la promoción, obrando*



*incluso en el expediente un oficio remitido el 26 de mayo de 2003 a la adjudicataria, por el que se le insta a ponerse en contacto con la notaría designada al efecto para otorgar la escritura de compraventa, sin que ésta llegara a formalizarse.*

*AVRA se considera exenta de responsabilidad sobre los hechos denunciados. Hechos que, por otra parte, constituirían un problema de orden público que ya ha sido puesto en conocimiento de los cuerpos y fuerzas de seguridad de Estado.”*

A la vista de lo informado, procedimos a poner la queja en conocimiento del Ayuntamiento de Sevilla, en lo afectante a su ámbito competencial, estando en estos momentos a la espera de recibir una respuesta de dicho organismo.

### 1.13.2.8 Tratamiento de los grupos de especial protección en los procedimientos de adjudicación de viviendas

La normativa vigente en materia de **adjudicación de vivienda protegida** prevé que la selección de las personas adjudicatarias de estas viviendas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

No obstante, debido al empobrecimiento que sufre un gran sector de la población andaluza y a las situaciones de necesidad habitacional urgente en las que se encuentran muchas familias, hace que sean muchos los casos en los que el registro deviene inservible para a través de él dar satisfacción a los problemas de necesidad de vivienda, mediante la adjudicación de alguna.

Para estos casos, nuestro ordenamiento jurídico establece una excepción a esta vía de adjudicación en favor de las unidades familiares más desfavorecidas. Es por ello, por lo que hemos insistido desde esta Institución ante los distintos Ayuntamientos, que no debe obviarse esta opción en el conjunto de actuaciones en materia de vivienda.

Nos referimos al Decreto 1/2012 por el que se regulan dichos registros, en cuyo artículo 13 prevé:

«Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

*a)* Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

*b)* La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.

*c)* La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

2. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia».