



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; queja15/2229; queja15/2317; queja 15/2464; queja 15/2583; queja 15/2666; queja15/2899; queja15/3067; 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 VIMCORSА 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 llevaran 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.