



...

1.13.2.1 Necesidad de vivienda

En cuanto a la **necesidad de vivienda**, el panorama detectado a través de las numerosas quejas que se han recibido en esta institución durante este año 2016 continúa siendo desolador. El **drama de los desahucios y lanzamientos de vivienda**, bien como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, bien por impago de rentas de alquiler, se ha convertido en un problema de una grave dimensión social, y porque no decirlo, de difícil solución.

Es por ello, que son incontables, a la vez que escalofriantes, el número de personas que llevan solicitando una vivienda protegida pública durante muchos años, personas que cumplen con los requisitos exigidos legalmente, unidades familiares en las que conviven personas menores, mayores o discapacitadas, sectores de la población que demandan una mayor protección por parte de los poderes públicos y que sin embargo, no ven satisfecho su derecho a disfrutar de una vivienda digna.

Son estas personas las que solicitan el amparo de esta Defensoría, ante su más absoluta desesperación e impotencia frente a una administración pública que, en su opinión, hace oídos sordos ante su precaria y debilitada situación. Son personas que viven en la calle, hacinados en casas de familiares o amigos, y en muchas ocasiones nos encontramos con familias separadas al no poder ser acogidos todos los miembros de una misma unidad familiar, personas que viven en albergues municipales, no considerándose estos lugares los más idóneos para el desarrollo de la vida de personas menores.

Ante estas situaciones desesperadas y extremas, son muchas las personas que recurren a la ocupación de forma irregular de aquellas viviendas desocupadas, en su mayoría propiedad de las entidades bancarias, y de la administración.

Así, hemos de destacar, como ya venimos haciendo en Informes anteriores, que la pobreza o extrema pobreza que afecta a un sector de población, dirige la **demandas de vivienda protegida a las viviendas de segunda adjudicación o viviendas en régimen de alquiler social**, es decir, a aquellas viviendas en su mayoría de titularidad de la administración autonómica, muy escasas en número y, que se adjudican a propuesta de los servicios sociales en atención a criterios de extrema necesidad.

Frente a esta situación nos encontramos, como ya hemos apuntado, con una administración pública debilitada, incapacitada estructural y presupuestariamente para atender la demanda de vivienda social que le llega, aunque sí podemos observar que los poderes públicos no son ajenos a esta situación, y tratan de aunar sus esfuerzos con el propósito de prestarles apoyo, a través de la creación de las oficinas en defensa de la vivienda o de asesoramiento de los deudores hipotecarios. También, los ayuntamientos, a través de los servicios sociales, suelen ofrecer ayudas de emergencia al alquiler, -ayudas de escasa cuantía y limitadas en el tiempo- con el propósito de que la persona que carece de vivienda, pueda buscar una vivienda en el mercado libre.

En esta misma línea, y tratando de dar una respuesta a la nueva situación económica se han desarrollado los nuevos planes de vivienda tanto estatales como el **nuevo plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía** de reciente aprobación, en virtud del Decreto 141/2016 de 2 de agosto. De esta forma, es de destacar, que estos planes de vivienda, se centren fundamentalmente en el **fomento del alquiler**, para cubrir las demandas y necesidades de una población empobrecida. También, ante la paralización del sector de la construcción y de las nuevas promociones, apuestan por el **fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas** para que puedan cumplir con su función social.

Ante este panorama absolutamente desolador y trágico, y nuestra especial sensibilidad hacia los grupos más vulnerables, ha llevado a esta Institución, en el ejercicio de su función garante de los derechos constitucionales,



a exigir de las administraciones implicadas la necesidad de buscar nuevas fórmulas de resolución de este conflicto social, que no pueden tener otro propósito que ampliar el parque público de vivienda. No podemos tolerar que existan personas, que viven en condiciones de absoluta precariedad habitacional.

Prueba de la realidad expuesta, y a título meramente enunciativo, que no limitativo, lo son las siguientes quejas:

- Queja 15/5309. La interesada, nos exponía que al haber empeorado su situación económica, y carecer de ninguna fuente de ingresos, **tuvo que abandonar la vivienda donde vivía en régimen de arrendamiento**. A partir de ese momento estaba viviendo en el coche, en condiciones indignas, y añadía que se encontraba gravemente enferma, estando a la espera de que se le practicase un trasplante de hígado.

El Ayuntamiento de La Palma del Condado nos informó que se había activado el protocolo diseñado en estas situaciones, a la vez que se orientó a la interesada para que pudiese acceder a la página web de la obra social La Caixa, por si existiera alguna vivienda disponible que le pudiera interesar.

- Queja 16/2070. En esta queja la persona manifiesta que encontrándose en riesgo de exclusión social, junto a su mujer y su hijo de 2 años de edad, le fue concedida por el Instituto Municipal de la Vivienda una ayuda de emergencia al alquiler. Sin embargo dicha ayuda era irrealizable, toda vez que **no podría encontrar a ningún propietario, en el mercado libre, dispuesto a alquilar su vivienda a personas sin recursos**.

Pues bien, tras la investigación realizada pudimos observar que por parte del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, se había activado el protocolo diseñado para los casos de emergencia habitacional, si bien no disponían de vivienda que poder ofrecerle.

- Queja 16/1091: aquí la interesada manifestaba que **estaba viviendo en un albergue municipal, separada de su hija** de 17 años de edad, que vivía con sus padres. Decía también que, **había cursado a los servicios sociales que le permitiera pasar al módulo de familia para así poder estar junto a su hija, pero su petición fue denegada**, por considerarse más beneficioso para la menor la alternativa habitacional en la que se encontraba.

Posteriormente, solicitó que se le concediera una ayuda de emergencia al alquiler, a fin de poder formalizar un contrato de arrendamiento en el mercado libre. Desde los servicios sociales se nos informó, que le había sido concedida a la interesada la ayuda solicitada, lo que le permitió alquilar una vivienda en la que vivía con su pareja y su hija.

- Queja 16/2972. Exponía el interesado que habiendo tenido que abandonar la vivienda de su propiedad tras un procedimiento de ejecución hipotecaria, **se había visto obligado a ocupar de forma irregular una vivienda** de titularidad privada, por lo que había sido denunciado por delito de usurpación.

Explicaba, que esta situación afectaba además a su mujer e hijos de 10, 7 y 2 años de edad, la segunda de ellos afectada de espina bífida, con 68% de discapacidad. Los ingresos con los que contaba la unidad familiar ascendían a 280 euros, en concepto de pensión por discapacidad reconocida a su hija y, 500 euros por el trabajo que obtenía de su ocupación habitual. Por último exponía que había solicitado en varias ocasiones de Emvisesa que se le adjudicase una vivienda protegida, sin que hubiese sido atendida su petición.

La presente queja fue admitida a trámite, encontrándonos a la fecha de redacción de estas líneas a la espera de recibir el informe solicitado de Emvisesa.

- Queja 16/0012. En esta ocasión, la interesada exponía en su queja, que su unidad familiar, integrada por su marido y sus dos hijos de 6 y 4 años de edad, tenían arrendada una vivienda en el mercado libre, y añadía que su precaria economía -ella y su marido se encontraban desempleados- les había impedido atender el pago de la cuota arrendaticia, cuestión ésta por la que la parte arrendadora había promovido un **procedimiento de desahucio** contra ellos. No teniendo ningún sitio donde ir.



Denunciaba, que tras solicitar ayuda del Ayuntamiento de La Carolina y de la Diputación de Jaén, había obtenido como respuesta que al no tener ingresos no podía acceder a una vivienda de promoción pública, toda vez que se debe acreditar la capacidad económica suficiente para atender el pago de la renta.

- Queja 16/0774. La interesada exponía que era madre soltera, y vivía con sus dos hijos menores, en el domicilio de su madre en el que también vivían su pareja y su hermana de 19 años. Contaba que vivían encerrados 6 personas en un piso de 60 metros cuadrados. Finalmente exponía que **Ilevaba cinco años solicitando de los servicios sociales una solución a su problema habitacional.**

Admitida a trámite la queja y tras solicitar informe de la Delegación de Bienestar y Empleo del Ayuntamiento de Sevilla, podemos observar como una vez más se había activado el protocolo establecido, incluyendo a la interesada en el listado de familias en proceso de intervención social y con urgente necesidad de vivienda. Sin embargo, y **pese haberse acreditado el estado de necesidad, y la existencia de menores afectados, lo cierto es que no existía vivienda que poder ofrecerle**, más allá de determinadas ayudas puntuales que se le han reconocido con el propósito de atender sus necesidades más básicas.

1.13.2.2 Mediación con las entidades financieras

...

Con el propósito de contribuir a la búsqueda de soluciones al grave problema habitacional que afecta a los sectores más vulnerables de la población, y haciendo uso de nuestra labor mediadora, nos hemos reunido con las entidades financieras, tratando de articular soluciones al amparo de la legalidad vigente.

En esta línea es en la que se incardina la puesta en marcha en el ejercicio 2016 de una queja de oficio -**queja 15/6039**- iniciada, con la finalidad de conocer las actuaciones que estaban llevando a cabo las Administraciones Públicas andaluzas, con respecto a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, en adelante la SAREB, para la **cesión de viviendas para destinarlas a fines sociales**.

Dicha investigación se inició ante los Ayuntamientos de las capitales de provincias de Andalucía, además de los siguientes: Roquetas de Mar, El Ejido, Jerez de la Frontera, Algeciras, San Fernando, El Puerto de Santa María, Chiclana de la Frontera, Sanlúcar de Barrameda, La Línea de la Concepción, Motril, Linares, Estepona, Marbella, Vélez-Málaga, Mijas, Fuengirola, Torremolinos, Benalmádena, Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra, Utrera, y ante las Diputaciones Provinciales de las ocho capitales de provincia de Andalucía.

La finalidad que se perseguía, con respecto a cada una de las Administraciones afectadas era la siguiente:

1. Conocer si habían efectuado requerimiento a SAREB para la cesión de viviendas para destinarlas a fines sociales o, en su caso, los motivos por los que no lo habían hecho.
2. Analizar las previsiones de la SAREB con respecto a la cesión de vivienda a autonomías y municipios.
3. Conocer si las administraciones locales se habían acreditado como entidades colaboradoras del Fondo Social de la Vivienda, así como el resultado que había dado dicha colaboración en los respectivos municipios desde la puesta en marcha del FSV.

La mentada actuación de oficio, se apoyaba en la comparecencia del presidente de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), en la Comisión de Economía del Senado, en la que anunció que dicha entidad traspasaría de forma temporal la gestión de 2.000 viviendas a las administraciones regionales y locales para destinarlos a usos sociales. Estas 2000 viviendas se sumaban a otro número similar de viviendas que la SAREB destinó en 2013 para el mismo fin.

La cesión de viviendas requiere la firma de un convenio con una administración territorial (autonómica o local), a las que se ceden las viviendas con el compromiso de aceptación de una serie de condiciones como pueden ser el pago de una contraprestación a SAREB para la cobertura de los gastos de comunidad, seguros, tasas y tributos vinculados a la propiedad, así como que la Administración firmante se hará cargo de los gastos de gestión y administración de las viviendas.