



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 hacinados 6 personas en un piso de 60 metros cuadrados. Finalmente exponía que **llevaba 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

La **escasez de viviendas de segunda adjudicación** en número suficiente para atender la desorbitada demanda de aquel sector de la población que se encuentra en situación de extrema necesidad, ha provocado que **muchas familias afectadas por el grave problema habitacional, adopten como solución la ocupación sin título de viviendas vacías.**

En este sentido, a través de la investigación llevada a cabo por esta Institución con ocasión de las quejas recibidas, podemos observar que un porcentaje muy elevado de las viviendas que son ocupadas de forma irregular, pertenecen al patrimonio de las entidades financieras.

Pues bien, en sus quejas las personas interesadas imploran el amparo de esta Institución, su intervención ante la entidad financiera titular del inmueble ocupado, con el ánimo de que acepten regularizar su situación, en virtud del establecimiento de un alquiler social, proporcional a la capacidad económica de la unidad familiar.

Sin embargo, durante este año 2016, hemos asistido a un cambio de criterio por parte de **las entidades financieras. Hartas del incremento de estas ocupaciones** y de las mafias que, actuando a modo de agentes inmobiliarios, se dedican a lucrarse con estas prácticas ilegales, **han tomado la decisión inamovible de no legalizar ninguna situación de ocupación irregular, sea cual fueren los motivos que justifican la misma.**

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.

Al momento de iniciar la presente actuación teníamos constancia, según la información facilitada por la propia SAREB, de la firma de convenios para la cesión de vivienda a las Comunidades Autónomas de Cataluña (900 viviendas), Aragón (80), Galicia (50), País Vasco (10), Islas Baleares (75), Castilla y León (100) e Islas Canarias (50). La SAREB también había firmado un convenio con una Fundación, por el que facilitaba la venta de una promoción de 8 viviendas ubicada en un municipio de Valencia y que irán destinadas a personas con discapacidad intelectual.

Asimismo, el pasado 16 de diciembre de 2015, se firmó el primer convenio con una Administración local, el Ayuntamiento de Barcelona, para la cesión de 200 viviendas.

En cuanto a Andalucía, esta Institución tenía constancia a través de algunas noticias aparecidas en medios de comunicación, que la Consejería de Fomento y Vivienda estaba negociando con la SAREB la firma de un convenio de cesión de viviendas para usos sociales. Sin embargo, dicho convenio no se había materializado. En cuanto al ámbito local, teníamos igualmente constancia, a través de los medios de comunicación, de negociaciones entre el ayuntamiento de Córdoba y la SAREB, pero desconocíamos si había iniciadas actuaciones por parte de otras Administraciones locales.

Por otro lado, otra vía para la puesta a disposición de viviendas para alquileres sociales es la del **Fondo Social de la Vivienda**, originado por un Convenio que el 17 de enero de 2013 firmaron los Ministerios de Economía y de Servicios Sociales con las principales entidades bancarias de España, mediante el que el Gobierno trató de que fuera habitado parte del parque de viviendas vacías que las entidades financieras tenían en cartera, en régimen de alquiler social por familias que habían perdido su casa y que se encontraban en riesgo de exclusión social.

Este convenio, ante las dificultades de acceso de muchas personas a las viviendas puestas a disposición, había sido modificado, con la intención de ampliar el número de posibles personas beneficiarias de las medidas contenidas en el mismo.

En el procedimiento de asignación de las viviendas existentes cabía la participación de los Ayuntamientos o de las Diputaciones Provinciales, siempre que se hubiesen adherido formalmente al Convenio con anterioridad.

Por último, destacar que 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.

A la fecha de redacción de este Informe aún no se han recibido todos los informes solicitados de los organismos implicados.

Pues bien, dada la trascendencia de esta actuación, nos comprometemos a dar cuenta en el Informe Anual de 2017, del resultando de la misma.



De otra parte, con el propósito de ilustrar la problemática que titula este epígrafe, merecen ser destacadas, entre otras.

- Queja 16/5132: la interesada, tras haber perdido la vivienda que ocupaba en régimen de alquiler, al no poder atender puntualmente el pago de la renta, siendo muy precaria la situación económica de su unidad familiar,- integrada por el matrimonio y tres menores- **se vio obligada a ocupar una vivienda de titularidad de una entidad de crédito**. Si bien, su marido había sido denunciado por delito de usurpación.

- Queja 16/0955: En esta queja, una señora viuda, con una discapacidad reconocida y unos ingresos de 900 euros mensuales, **convivía con sus cuatro hijos, en situación de ocupación sin título en una vivienda titularidad de un banco**.

Solicitaba la interesada que la citada entidad financiera regularizara su situación mediante la firma de un contrato de alquiler, en el que se fijase una renta acorde a su capacidad económica, para lo que solicitaba la mediación de esta Defensoría.

Pues bien, haciendo uso de nuestra función mediadora nos dirigimos a la entidad titular, a quien trasladamos la situación y petición de la interesada, con el ruego de que la valorase y en su caso, accediese a la misma. O, de no ser posible, propusiese cualquier otra alternativa habitacional.

La citada entidad financiera nos comunica que no podía hacerle un ofrecimiento de alquiler social, debiendo proceder a su desalojo. No obstante, nos trasladaron su disposición a esperar unos meses hasta que los servicios sociales le pudieran ofrecerle una solución habitacional a la familia.

- Queja 16/1162. En esta queja la interesada exponía que dada su precaria situación económica, tenía dificultades para atender puntualmente el pago de la renta del contrato de alquiler suscrito con su entidad bancaria. Por ello, nos informaba que **había recibido comunicación de dicha entidad, trasladándole su decisión de no prorrogar el contrato** una vez expirase el mismo por el transcurso del tiempo pactado.

Por este motivo, solicitaba nuestra mediación, ya que desde hacía tiempo había solicitado de los servicios sociales una vivienda en régimen de alquiler social, no atendándose su petición.

Atendiendo la petición de mediación que se nos formulaba nos dirigimos a la entidad bancaria, con el ruego de que valorasen la propuesta de la interesada teniendo en cuenta sus circunstancias personales y económicas.

1.13.2.3 Ayudas a la vivienda

La problemática sobre las **ayudas a la vivienda**, igualmente viene siendo unos de los temas más destacados durante 2016 .

1.13.2.3.1 Ayudas Autonómicas al amparo de Planes de Vivienda anteriores

Este año 2016, en lo afectante a las ayudas de esta naturaleza, asistimos a un panorama distinto al de años anteriores, y es que la **aprobación del nuevo Plan andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ha venido a dar una respuesta definitiva a todos aquellos expedientes de ayudas de competencia autonómica, pendientes de resolución**.

Tras examinar detenidamente su contenido, podemos concluir que el nuevo plan viene a dar una solución al pago de estas ayudas, si bien podemos entender que **la solución ofrecida**, quizás no sea del todo compartida por muchos de las personas afectadas, toda vez que **podría reducir el importe de las ayudas inicialmente reconocidas**.

En ese sentido procede traer a colación la Disposición Transitoria quinta, apartado 3, del nuevo plan, del tenor literal siguiente: «Las solicitudes de ayuda a personas adquirentes de vivienda protegida, que estén