



En otras ocasiones, estas deficiencias no resultan imputables a la titularidad del inmueble, sino que las mismas se deben al mal uso que los inquilinos hacen no solo de su propia vivienda, sino también de las zonas y servicios comunes.

El incumplimiento por parte de las personas adjudicatarias de las viviendas del parque público de sus obligaciones contractuales, incluidas las de conservación y mantenimiento, viene derivada de especiales circunstancias sociales o económicas, por lo que es necesario poner en marcha o en su caso, intensificarse, las medidas de intervención social a las que en estas ocasiones recurre AVRA, si bien sus resultados suelen ser lentos, a largo plazo, y en muchos casos ineficaces.

A este respecto, hemos de continuar invocando, lo ya manifestado en anteriores Informes Anuales y que vuelve a tener cabida en éste, y es que la **gestión eficaz y eficiente del Patrimonio Público, incide directamente en el estatus de ciudadanía que está integrado tanto por derechos como por obligaciones.**

Finalmente, también en este ejercicio hemos tenido que ocuparnos de denuncias por **irregularidades en la adjudicación de viviendas protegidas públicas** y, muy especialmente, cuando haya personas solicitantes que formen parte de colectivos objeto de especial protección.

Por lo demás, en cuanto a la producción normativa en materia de vivienda en este año 2016, podemos reseñar, la siguiente:

- Orden de 3 de marzo de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa convocatoria para el ejercicio 2016.
- Orden de 25 de julio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Orden de 28 de julio de 2016, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía para el ejercicio 2016
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
- Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

1.13.2 Análisis de las quejas admitidas a trámite

Como un año más, continuamos padeciendo los efectos y las consecuencias de la crisis económica que afecta a nuestro país, y que como viene ocurriendo, ha tenido especial incidencia en los sectores más vulnerables de la población.

Es por ello por lo que han sido muy numerosas las quejas recibidas durante este año 2016, en las que ciudadanos y ciudadanas andaluces denuncian los graves problemas habitacionales que padecen, así como la afectación de su derecho a disfrutar de una vivienda digna.

Avanzamos en este momento, las que, en nuestra consideración, han sido las principales fuentes de conflicto en esta anualidad o que suponen la continuación de actuaciones emprendidas en ejercicios anteriores y que, por ello, merecerían ser incluidas en este Informe dando cuenta de la gestión realizada.



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 **demanda 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 vulnerable, 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 formulas 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 vivan 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 practicara 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 un 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 Emviesa 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 Emviesa.

• 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 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



pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Plan, podrán seguir tramitándose de conformidad con su normativa de aplicación, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta que se publique la orden a que se refiere el artículo 36.3».

De esta forma el artículo 36.3 establece lo siguiente: «El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda».

En efecto, no pudiéndose obviar que el pago de estas ayudas, estaba supeditado a la existencia de disponibilidad presupuestaria, siendo ésta disponibilidad, como ya hemos expuesto anteriormente, el paraguas legal con el que cuenta la administración para justificar **el retraso en el reconocimiento, desestimación y abono de la ayuda**, parece que la solución aportada por el nuevo plan de vivienda es la única vía expedita para tratar de cobrarlas.

El nuevo panorama surgido tras la aprobación del nuevo Plan, avalaba la postura finalmente adoptada por la Secretaría General de Vivienda, recogida en su informe fechado el pasado 13 de octubre de 2016, en el expediente de queja 13/5552, de la que hemos dado cumplida cuenta en Informes anteriores, y del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

“El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2010, regulado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, establece en disposición transitoria quinta el régimen aplicable a las ayudas a adquirentes de vivienda protegida. Estas ayudas podrán ser tramitadas de conformidad con su normativa de aplicación, en función de la disponibilidad presupuestaria, en tanto se publique la orden a que hace referencia el artículo 36 de dicho Decreto, que permitirá priorizar el pago en relación con la disponibilidad, siguiendo un procedimiento de concurrencia competitiva.

Puesto que el Plan contempla una dotación de 7,5 millones de euros en las anualidades 2016, 2017 y 2018, se han remitido recientemente a las Delegaciones Territoriales los fondos correspondientes a la anualidad 2016, fondos que actualmente están permitiendo continuar la tramitación y resolver las solicitudes pendientes por orden de antigüedad, siendo previsible que pueda llegarse a aquellas presentadas en el primer semestre de 2010. En el caso de que la disponibilidad no permitiera atender en este ejercicio la solicitud del interesado, la misma deberá redirigirse al procedimiento de concurrencia competitiva regulado en el artículo 36 del mencionado Plan de Vivienda.”

El mentado informe, permitió a esta Institución dar por finalizadas las distintas quejas en trámite, en la que las personas interesadas, llevaban ya un período de tiempo dilatado esperando a que se resolviesen sus solicitudes de ayudas a la adquisición de vivienda, tramitadas al amparo de planes de vivienda anteriores.

Por consiguiente, y como conclusión debemos insistir en que, para el supuesto de que los fondos librados para el pago de estas ayudas en el ejercicio 2016, no alcancen a todos los expedientes, tal y como se hace constar en el informe de la Secretaría General de Vivienda anteriormente comentado, los afectados se verán obligados a tomar parte en la convocatoria, que en régimen de concurrencia competitiva, se regulará por orden de la Consejería de Fomento y Vivienda, a tenor de lo establecido en el artículo 36 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Para ilustrar este epígrafe sirvan de ejemplo las siguientes quejas:

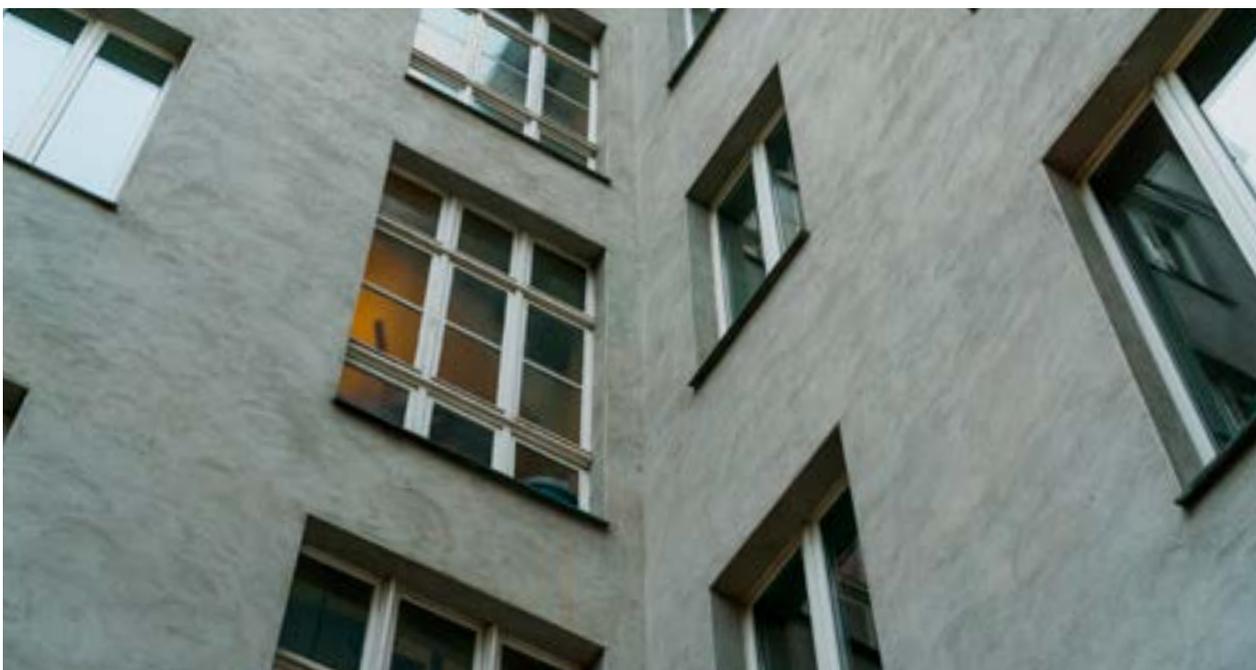
- Queja 13/6756, queja 14/2528, queja 15/5884, queja 16/1220, queja 16/3969, queja 16/2762, queja 16/5131. En todas ellas las personas interesadas denunciaban que habían adquirido una vivienda de protección oficial, acogidos a las ayudas autonómicas que se reflejaban en los visados de los contratos. Y a las que tenían derecho al reunir los requisitos legalmente exigidos.

No obstante, habiendo transcurrido un plazo de tiempo dilatado que oscilaba entre los cuatro a seis años, aún estaban pendientes de la resolución de su expediente y por consiguiente, de su abono.



1.13.2.3.2 Ayudas al alquiler al amparo de Planes de Vivienda anteriores

En nuestra memoria anual de 2015, dábamos cuenta de la última **Resolución** dictada en la queja de oficio -queja 12/1566- promovida por esta Institución el 23 de marzo de 2012, ante el importante número de quejas de ciudadanos y ciudadanas que nos mostraban su descontento con la tramitación que, desde la entonces Empresa Pública de Suelo de Andalucía, se hacía de los expedientes de **subvención a las personas inquilinas de viviendas**, tanto en lo relativo al **tiempo de espera** para recibir una resolución o, al menos, una comunicación para que se completara o subsanara la documentación presentada, como en lo que se refería a la **tardanza en el abono de los períodos subvencionados una vez que la ayuda era reconocida**.



Nos encontrábamos, pues, con personas que se sentían angustiadas, indefensas, decepcionadas, ante la imposibilidad de hacer frente a un contrato de arrendamiento, que habían suscrito con el compromiso, por parte de la administración, de contribuir al mismo mediante el reconocimiento de una ayuda al alquiler, que sin embargo, no llegaba a materializarse. Lo que **provocó que se vieran abocados a rescindir el arrendamiento, y en el peor de los casos, enfrentarse a un desahucio**.

Transcurrido tres años desde que se iniciara la mentada actuación de oficio, y tras las numerosas actuaciones y resoluciones dictadas por esta Institución ante los organismos afectados, lo cierto era que, la información recibida, en modo alguno venía a aclarar lo que a la ciudadanía verdaderamente le importaba y preocupaba, es decir, el momento temporal en el que se iban a resolver definitivamente los expedientes de solicitudes de ayudas al alquiler, procediéndose a materializar su abono.

Llegados a este punto, sin haber avanzado en nuestra investigación, y considerando esta Institución que la solución definitiva al excesivo retraso que afectaba a la conclusión definitiva del Plan Estatal 2009-2012 y anteriores, en la línea de ayudas a inquilinos, pasaba por la obligada negociación y entendimiento por parte de la Administración estatal y autonómica, con representación en la comisión bilateral de seguimiento del convenio de colaboración que, el 18 de mayo de 2009 se firmó entre el entonces Ministerio de Vivienda y la Consejería de Vivienda, procedimos en esta ocasión a formular a la Secretaría General de Vivienda la siguiente Resolución:

“Recomendación 1: Que con la urgencia que demanda en estos momentos, la solución definitiva, a la suspensión y paralización que viene afectando a los expedientes de ayudas al alquiler reconocidos y no satisfechos en todo o en parte, o ni siquiera resueltos, se acuerde convocar



una reunión de la Comisión bilateral de seguimiento del convenio de colaboración Ministerio/ Junta de Andalucía, con la finalidad, que no puede ser otra, que la de aunar todos su esfuerzos para llegar a un consenso sobre el modo de resolver y concluir definitivamente este programa de ayudas, que deberá tener un horizonte, que en modo alguno supere el 31 de diciembre de 2015.

Recomendación 2: De otra parte, deberá, igualmente consensuarse, con una delimitación clara y concreta, en su caso, respecto a los presupuestos y temporalidad de su ejecución, sobre que va a ocurrir con aquellas solicitudes de ayudas, que pese a reunir los requisitos exigidos, ni siquiera fueron resueltas de manera expresa en los plazos establecidos, en las correspondientes órdenes de convocatoria, amparándose, la administración, en la figura del silencio administrativo, negativo, amparada ésta, a su vez, en la inexistencia de disponibilidad presupuestaria.”

En respuesta a la Resolución, la Secretaría General de Vivienda, se pronunciaba en los siguientes términos:

“Con ocasión de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación celebrada con fecha 14 de septiembre de 2015 entre el Ministerio de Fomento y esta Consejería, para la liquidación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se abordó la tarea de identificar las solicitudes de inquilinos con pagos pendientes, remitiéndose al citado Ministerio la relación resultante, junto con el importe pendiente de transferir de otras líneas de ayudas con financiación estatal.

El Ministerio de Fomento ha aceptado las relaciones enviadas y se ha comprometido a enviar el importe que de ella se deriva, estimado en 17,68 millones de euros, en el ejercicio 2015, por lo que dichos créditos podrían estar disponibles en el ejercicio 2016. Una vez disponible el crédito, los pagos se abordarían conforme a la fecha de presentación de la solicitud de cada uno de los periodos de alquiler, independientemente de la convocatoria que procedan.”

Lo informado nos permitió concluir que **los expedientes de ayudas al alquiler, tramitados al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2008-2012, con pagos pendientes, iban a ser liquidados, tan pronto el Ministerio transfiriera la ayuda comprometida a dichos fines, actuación ésta que se preveía tuviese lugar en el ejercicio 2016.**

En consecuencia, acogiendo con satisfacción el acuerdo alcanzado entre el Ministerio y la Consejería de Fomento, acordamos decretar el **archivo** de las actuaciones en los expedientes de queja de esta naturaleza.

Sin embargo, coincidiendo con el dictado de esta líneas, se están recibiendo un importante número de comunicaciones de los ciudadanos y ciudadanos titulares de los expedientes de queja que han sido objeto de archivo, poniendo en conocimiento de esta Institución que estando muy próximo a concluir este año 2016, no han recibido comunicación alguna por parte de la administración con miras a materializar el abono de la ayuda, lo que les hace presumir que va a finalizar el año sin que hayan cobrado la subvención, encontrándonos una vez más ante un incumplimiento de la administración de su compromiso de pago.

Ante está situación, nos proponemos retomar las actuaciones en la queja de oficio, con el ánimo de conocer los motivos por lo que **se ha vuelto a demorar el pago de estas ayudas.**

1.13.2.3.3 Ayudas a la rehabilitación al amparo de Planes de Vivienda anteriores

Nuevamente en este año 2016, tenemos que seguir hablando de la **suspensión de los expedientes de ayudas para la rehabilitación**, si bien en esta ocasión con un pronóstico cierto, que viene de la mano del nuevo Plan de Vivienda 2016-2020.

De esta forma, el nuevo Plan, en su disposición adicional duodécima, incluye entre las actuaciones financiadas con cargo a dicho plan, las acogidas a la orden de 9 de agosto de 2005 para las que se hubieran suscrito convenios, sin llegar a ejecutarse las obras.



Para una mayor ilustración a continuación pasamos a transcribir la mentada disposición adicional:

«Disposición Adicional Duodécima:

De conformidad con lo previsto en el artículo 88, las actuaciones acogidas a la Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, para las que se hubieran suscrito convenios sin haberse llegado a ejecutar las correspondientes obras, podrán financiarse con cargo a los recursos presupuestarios del presente Plan. A tal efecto, podrá acordarse, mediante adenda a los referidos convenios con las entidades beneficiarias, el abono directo de las correspondientes ayudas por la Consejería competente en materia de vivienda».

Por consiguiente, **todos los expedientes pendientes de la firma de convenio de colaboración quedan excluidos del ámbito de aplicación del nuevo plan**, por lo que la única vía expedita al alcance de quienes han resultado perjudicados, pasa por su participación en las distintas líneas de ayudas que se convoquen con cargo al mismo.

En este sentido, hemos de incidir, en que si bien comprendemos la situación de indignación e impotencia que embarga a todas las personas solicitantes, cuyos expedientes no han tenido reflejo presupuestario en el nuevo Plan, lo cierto es que la desestimación de la ayuda por razones presupuestarias, es un paraguas que protege a la administración, y legaliza el no reconocimiento de las ayudas, toda vez que su normativa reguladora condicionaba su reconocimiento y abono a la existencia de la necesaria consignación presupuestaria.

Sin embargo y **pese a la legalidad que cubre la actuación de la administración en estos casos, resulta un hecho cierto que la tramitación del expediente hasta el momento de su suspensión había obligado a los solicitantes a tener que asumir una serie de gastos** por exigencia de la propia administración, que de no continuarse con su tramitación, como así ha ocurrido en todos aquellos expedientes excluidos del ámbito de aplicación de la disposición adicional duodécima, habrían caído en “saco roto”.

Por ello, **esta Institución, ha planteado a la Administración** en numerosas ocasiones y lo seguirá haciendo, **la oportunidad de proceder a la devolución de estos gastos**. Si bien hasta el momento no hemos obtenido un pronunciamiento de la Administración al respecto.

No obstante lo anterior, no podemos obviar que detrás de estas solicitudes que lamentablemente no han tenido favorable acogida, se esconden verdaderos dramas humanos. Así, a través de los relatos que nos hacen llegar las personas afectadas en sus quejas, podemos comprobar como existen personas que, debido a su discapacidad y/o edad, y al no contar el edificio con un ascensor, se encuentran presas en sus propios domicilios, al verse imposibilitados para entrar y salir normalmente.

Es cierto que estas personas **podrán participar en las nuevas convocatorias de ayudas destinadas a estos fines, sin embargo, es un hecho indiscutible que la cuantía de las nuevas ayudas son cuantitativamente inferiores, lo que impide que muchas comunidades de propietarios, con una economía precaria, puedan afrontar la parte del coste de la obra a realizar que no cubre la ayuda**.

Es por ello, por lo que esta Institución se propone seguir trabajando con el único propósito de tratar de buscar soluciones a estas situaciones extremas. Igualmente seguiremos trabajando, con la finalidad de que la administración soporte aquellos gastos que han tenido que asumir los solicitantes, por imperativo de la administración, y que han caído en saco roto.

Para ilustrar la problemática que titula este epígrafe, sirvan de ejemplo las siguientes quejas:

- Queja 14/4784. En esta queja, la comunidad de propietarios de un edificio ubicado en un municipio malagueño, exponía que el 28 de junio de 2007 solicitaron una subvención acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, para la **instalación de un ascensor** ya que en el edificio vivían 17 familias ya bastante mayores.

Con fecha 18 de diciembre de 2007 recibieron el informe técnico de viabilidad y en marzo de 2008 obtuvieron la licencia de obra.



Al existir varios vecinos con movilidad reducida y **habiendo sido informados desde la Delegación Territorial de que todo estaba en orden, la comunidad de propietarios decidió solicitar un préstamo a una entidad financiera para poder iniciar la instalación del ascensor.** Siendo una carga muy importante para los vecinos, asumir el pago de las cuotas de dicho préstamo.

Lamentablemente, el nuevo Plan no viene a aportar solución alguna a este caso, habida cuenta que el convenio de colaboración que constituye requisito *sine qua non* para el inicio de las obras, no había llegado a firmarse.

- Queja 15/0349. En esta queja el interesado exponía que desde el 27 de marzo de 2009, tenían aprobado el Proyecto de Rehabilitación de Viviendas. Que desde ese mismo momento **la Comunidad de Propietarios ingresó el 25% del presupuesto protegible, así como el importe correspondiente a la licencia de obras de acuerdo con las instrucciones de la Consejería. Y añadía que la rehabilitación, seis años después, no se había efectuado.**

Sirva esta queja como botón de muestra de aquellos expedientes de rehabilitación, incluidos en la mentada disposición adicional duodécima, cuyas obras finalmente van a poder materializarse.

Pues bien, siguiendo con el relato de la queja, con fecha 6 de abril de 2016, se recibió un informe de la Secretaría General, del que merecen ser destacados los siguientes aspectos:

“A pesar de las gestiones iniciadas durante 2015 en relación a los expedientes de Rehabilitación Singular gestionados por AVRA con convenios suscritos y cuyas obras no llegaron a iniciarse, como en el caso de la comunidad de propietarios promotora de esta queja, finalmente no pudo llegar a generarse en el presupuesto de 2015 el crédito necesario para la financiación de dichas actuaciones.

En tanto se aprueba el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, esta Agencia está actualizando y revisando la documentación técnica y administrativa correspondiente al expediente promovido por la comunidad de propietarios interesada en esta queja, a fin de poder culminado con la ejecución de las obras.”

1.13.2.4 Desarrollo convocatoria ayudas al alquiler por Orden de 3 de marzo de 2015

Como ya tuvimos ocasión de avanzar en el informe anual pasado, esta Institución acordó promover una actuación de oficio **-queja 15/5618-**, con el ánimo de conocer en qué situación se encontraba la **convocatoria de ayudas al alquiler, efectuada por Orden de 3 de marzo de 2015**, de la Consejería de Fomento y Vivienda, destinada a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que traía su causa en el programa de ayuda al alquiler de vivienda, del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Recibido el informe emitido por la Secretaria General de Vivienda, a petición de esta Defensoría, y habiendo analizado detenidamente cuanto en el mismo se exponía, así como el resto de la información obrante en nuestro poder y aportada por las personas promotoras de las quejas que sobre este asunto se habían recibido, era patente la **indignación y desesperación** que embargaba a quienes habían tomado parte en esta convocatoria de ayudas al alquiler, **ante lo que consideran un excesivo retraso en la conclusión definitiva de esta convocatoria.**

Téngase en cuenta, que estas ayudas estaban dirigidas a personas, con una situación económica precaria, en situación de especial vulnerabilidad que esperan la ayuda como la única posibilidad que les va a permitir hacer frente al pago del alquiler de su vivienda, o a poder acceder a una y, por consiguiente a mantener o disponer de una vivienda digna ya que, de lo contrario, se podrían ver abocados a un procedimiento de desahucio, a vivir en la calle, o en condiciones de hacinamiento o en viviendas precarias. En definitiva, se trata de ayudas destinadas a permitir que determinadas personas puedan satisfacer su derecho de acceso a una vivienda o bien, su derecho a no perderla y poder disfrutar una.



De manera que, **cualquier retraso en el pago de estas ayudas**, con el indiscutible y grave perjuicio que se ocasiona a las personas beneficiarias y las situaciones dramáticas que se esconden tras las distintas solicitudes, **desvirtúa la intencionalidad y finalidad última que persigue** el legislador al contemplar las mismas. Es por ello, por lo que desde esta Institución se procedió a formular al citado organismo **Resolución** consistente en varias Recomendaciones y Sugerencias que perseguían la inmediata resolución definitiva de los expedientes de ayuda al alquiler que se encontrasen en trámite procediéndose a la mayor brevedad posible y sin dilaciones indebidas al abono efectivo de las ayudas.



Además, y de cara a ulteriores convocatorias, se ponía de manifiesto, en evitación de dilaciones innecesarias, la **obligatoriedad de respetar las exigencias establecidas** en el Plan Estatal. De otra parte con idéntica finalidad, interesamos de la administración la **necesidad de dotar de la máxima agilidad al procedimiento de tramitación de las solicitudes de las ayudas al alquiler**, mediante la simplificación de su tramitación, debiendo comenzarse a **abonar, en todo caso, dentro del año natural de su convocatoria**.

Asimismo se plantearon y sugirieron una serie de medidas de índole presupuestaria con el ánimo de que en el futuro se evite la disminución de las ayudas al alquiler.

En respuesta a nuestra Resolución, la Secretaría General de Vivienda manifestó su prioridad en la inmediata resolución de estas ayudas, justificando la dilación existente, por tratarse de una convocatoria de ayudas, considerada como de complemento de rentas que obliga a un procedimiento de concesión en concurrencia competitiva, lo que implica que se alargue enormemente todo el proceso.

Asimismo, y dando contestación a otros aspectos de nuestra Resolución el citado organismo se manifestó en los siguientes términos:

“Es prioridad para esta Consejería la inmediata resolución de estas ayudas. Una vez baremadas y revisadas las solicitudes, las propuestas de resolución definitiva han sido enviadas a las Intervenciones Provinciales para la fiscalización previa a la resolución definitiva. En las distintas provincias difiere la situación respecto de la fiscalización, estando más avanzada en Córdoba, que fue resuelta favorablemente con fecha de 17 de junio, lo que ha permitido iniciar el procedimiento de pago, esperando que en las provincias de Cádiz y Huelva, el trámite de fiscalización permita la emisión de la resolución definitiva en los próximos días, mientras que en Sevilla y Jaén está pendiente de respuesta por parte de su Intervención, y en Málaga, Almería y Granada, se han manifestado incidencias por parte de sus Intervenciones Provinciales que es preciso solventar. Con el fin de evitar distintas situaciones en las provincias, se ha mantenido contacto con la Intervención General si bien están pendientes de resolver algunas cuestiones planteadas”.

“(…) En la nueva convocatoria actualmente en tramitación, se han adoptado dos medidas que pretenden la simplificación y agilización del proceso. (...)”

De acuerdo con la información recibida del citado organismo, a fin de arrojar luz sobre los problemas planteados en la fiscalización de los expedientes de ayudas al alquiler, de los cuales se infería que se estaban ocasionando nuevos retrasos, acumulados a los ya producidos en la tramitación de las mismas, lo que



estaba ocasionando la imposibilidad de llegar al abono efectivo de unas ayudas destinadas a contribuir al pago del alquiler de una vivienda a personas con ingresos limitados de nuestra Comunidad Autónoma, nos dirigimos en demanda de información a la Intervención General de la Junta de Andalucía.

En efecto, nos encontramos con que estas ayudas habían sido fiscalizadas mediante un procedimiento de muestreo, que se aprobó mediante la Instrucción 27/016, de la propia Intervención General, comportando la siguiente tramitación:

- “1. Selección previa de la muestra a partir del universo total de la actividad controlada, muestra que sería objeto de fiscalización previa sobre la base documental completa de los expedientes.*
- 2. Fiscalizada de conformidad la muestra, se habrían de remitir a la Intervención Provincial las propuestas de documentos contables de pago correspondientes a la misma, para su fiscalización y contabilización.*
- 3. Se tramitan ante cada Intervención Provincial el resto de los expedientes correspondientes no seleccionados en la muestra para su contabilización, expedientes que ya no son objeto de fiscalización previa al quedar fuera de la muestra seleccionada.*
- 4. Tramitación de las propuestas contables de pago correspondientes a estos últimos expedientes para su fiscalización y contabilización.”*

Los órganos gestores de estas ayudas, las Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda, habían tenido una **desigual actuación en la tramitación de las mismas**, que había influido en los diferentes ritmos de tramitación en cada provincia, por cuanto que si bien todas las Delegaciones enviaron en su mayor parte las propuestas de beneficiarios a los órganos de fiscalización para la selección de la muestra en el mes de mayo de 2016, resultaba que una vez seleccionada y comunicada la misma, la remisión y entrada de los expedientes de ayuda concretamente seleccionados para su fiscalización por muestreo, no había sido simultánea, habiéndose producido la entrada de los mismos en las correspondientes Intervenciones, durante los meses de mayo, junio y julio, de lo que se deducía una primera responsabilidad de los órganos gestores, las Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda, en la producción de las dilaciones en la tramitación que se unieron al ya más que considerable plazo de análisis de las solicitudes y documentación aportadas por las personas solicitantes que medió, desde que se acabó el plazo para presentar la solicitud en el mes de abril de 2015, hasta que se remitieron las propuestas de beneficiarios a las Intervenciones Provinciales.

Pero es que además, se habían vuelto a producir **nuevas dilaciones en la tramitación al tener que ampliarse la muestra seleccionada ante las deficiencias detectadas en relación a que los expedientes no se enviaban completos** de documentación, lo que motivó peticiones de información y documentación adicionales, formal o informalmente, e incluso notas de disconformidad con devolución de los expedientes.

No resultaba comprensible que una vez fiscalizadas las muestras no se hubieran enviado el resto de los expedientes a las Intervenciones Provinciales, teniendo en cuenta que estos ya no eran objeto de fiscalización si no que se contabilizaban de forma casi inmediata.

En otras provincias, a pesar de que se había completado la fiscalización del gasto, **no se había finalizado la tramitación de los pagos**, ya que las correspondientes Delegaciones Territoriales de Fomento y Vivienda aún no habían remitido las propuestas contables con el resto de la documentación.

Las únicas provincias que a fecha de primeros de octubre de 2016, **habían contabilizado todos los pagos eran Cádiz y Málaga**, sin embargo según la última información de la que disponíamos, y que se situaba a 23 de noviembre resultaba que, **a pesar de ello, el pago total de estas ayudas en ambas provincias aún no se había completado**, pues en Cádiz se había abonado el 90,5% y en Málaga el 54,2%, desconociendo esta Defensoría si ello se debía a problemas presupuestarios, es decir que no hubiese crédito para proceder a los pagos, pues según nos decía la Intervención General la tramitación contable de los pagos se había completado, o es que en ambas Intervenciones Provinciales no contaban con medios personales suficientes para tratar esta materia de forma prioritaria tal como en su día se nos decía.



Consecuencia de lo anterior era que los órganos gestores no eran los únicos que habían tenido responsabilidad de las **deficiencias en la tramitación**, ni en las dilaciones producidas, por cuanto que también se habían producido **disfunciones en las Intervenciones Provinciales**, al haberse dado diferencias entre las ocho provincias, al parecer, en cuanto a la documentación que había sido requerida para la acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de las personas beneficiarias por lo que pudimos suponer que ello había ocasionado que se hubiesen añadido nuevas dilaciones en las provincias en las que se había dado esta situación.

La demora administrativa vulneraba pues, la normativa estatal y autonómica de aplicación, tanto por lo que se refería a los principios rectores del funcionamiento de la Administración en general, como a los que inspiraban la normativa reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

Pues bien, a la vista de la investigación iniciada, de la información de que disponíamos y de que **iniciado el mes de diciembre el pago total de las ayudas seguía sin concluirse**, formulamos a la Secretaría General de Vivienda y a la Intervención General, una nueva **Resolución** concretada en lo siguiente:

“Recordatorio de los deberes legales recogidos en los preceptos recogidos en el cuerpo de la presente resolución y a los que se debe dar inmediato y debido cumplimiento.

Recomendación 1.- Para que sin más dilación se den las instrucciones oportunas para que se arbitren las medidas necesarias encaminadas a la dotación de efectivos de personal adecuados al volumen de trabajo de tramitación de las ayudas al alquiler 2015 que aún resta en las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda, especialmente en aquellas en las que aún no se completado la remisión de la documentación a la Intervención Provincial una vez fiscalizada la muestra, situación en la que se encontraban a primeros de octubre de 2016 las provincias de Granada, Jaén y Sevilla, o bien remitiendo las propuestas contables de pago con el resto de la documentación, según ocurría en las mismas fechas en las provincias de Almería, Huelva y Córdoba, arbitrando para ello, si fuera menester, un plan de choque hasta tanto se ultime la tramitación que culmine con el pago efectivo de las ayudas que nos ocupan a todas las personas que han resultado beneficiarias.

Recomendación 2.- De igual forma, respecto de las provincias de Cádiz y Málaga, como quiera que la tramitación contable de los pagos ya se había completado, sin que el abono efectivo de las ayudas se haya ultimado aún en las mismas, recomendamos que se adopten las medidas necesarias en las correspondientes Intervenciones Provinciales, para tratar esta materia de forma prioritaria tal como en su día se nos decía por la Intervención General de la Junta de Andalucía.

Recomendación 3.- Para el caso de que la causa que impida culminar el pago efectivo de estas ayudas en las provincias de Cádiz y Málaga, se base en un problema de índole presupuestaria, de inexistencia actual de crédito para ello, recomendamos que se adopten las medidas encaminadas a la transferencias de los fondos necesarios que posibiliten el pago total de estas ayudas en las mencionadas provincias.

Recomendación 4.- Dada la casuística que se puede presentar en la aplicación de una normativa de esta naturaleza, especialmente en cuanto a la documentación acreditativa a presentar por las personas solicitantes y/o beneficiarias, en relación al cumplimiento de los requisitos exigidos y para que los diversos criterios interpretativos que pueda haber al respecto en las diferentes Intervenciones Provinciales a fin de otorgar la fiscalización de conformidad no produzcan retrasos, dilaciones indebidas en la tramitación o desigualdades territoriales, recomendamos que, para el futuro, la Instrucción que dicte la Intervención General sobre el procedimiento de fiscalización de las ayudas de esta naturaleza que se convoquen por la Consejería de Fomento y Vivienda, incluya los criterios interpretativos que sean necesarios de común aplicación para todos los casos análogos, a fin de evitar diferencias injustificadas de trato.

Sugerencia 1.- Asimismo, sugerimos que los criterios que se establezcan por la Intervención General, sean también conocidos, con carácter previo a la valoración y resolución de los expedientes de solicitud, por los órganos provinciales de gestión, a fin de que los mismos lleguen totalmente



completos a las Intervenciones Provinciales para su fiscalización, debiendo de arbitrarse también, en caso de dudas sobre la aplicación de algún aspecto de la nueva regulación, un procedimiento ágil de consulta y respuesta, sobre la mejor y adecuada forma de interpretación del supuesto en cuestión y, en su caso, de su forma de acreditación, con la finalidad de que, en caso necesario, por los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Vivienda, en coordinación con esa Intervención General, se dicten instrucciones generales de observancia obligatoria por parte aquellos, todo ello, a fin de garantizar lo más posible el respeto a los principios de igualdad y seguridad jurídica a todas las personas solicitantes de este tipo de ayudas sea cual sea el territorio andaluz en el que residan”.

A la fecha de redacción de este Informe, en enero de 2017, continuamos esperando una respuesta de ambos organismo a la resolución transcrita.

1.13.2.5 Deficiencias constructivas

Sigue siendo elevado, durante este año 2016, el número de quejas recibidas, en las que los interesados **denuncian deficiencias estructurales en sus viviendas, o edificios** donde se ubican, propiedad de la administración, y que se traducen normalmente en filtraciones, humedades, desprendimiento de techos y vigas, levantamiento de suelos.....Deficiencias éstas que hacen que las condiciones de vida resulten insalubres e indignas.

Frente a esta situación, nos encontramos como viene siendo habitual, con el hecho de que los afectados, son personas con una situación económica precaria o muy precaria, y por ello, están imposibilitados para hacer frente por si mismos, a las obras necesarias de rehabilitación o reparación, que les permitan vivir en condiciones dignas.

Pues bien, en estos casos, venimos observando que la administración, quizás por razones de índole presupuestaria, no suele acometer estas obras con la inmediatez que exige la gravedad que encierra para sus moradores y si lo hace, no es de forma adecuada, lo que sirve únicamente para tapar durante un tiempo corto, las consecuencias o efectos de las deficiencias, para después volver a empezar.

Ante esta situación, esta Defensoría, atendiendo a las distintas quejas recibidas, reclama y demanda de la administración la necesidad de realizar las obras de rehabilitación y adecuación necesarias para que, de una manera definitiva, que no provisional, la familia o persona adjudicataria pueda vivir en condiciones dignas.



Las quejas que a continuación pasamos a comentar constituyen un fiel reflejo de la problemática comentada:

- Queja 16/1833. En esta queja la interesada, una ciudadana de Vélez Málaga, manifestaba que había descubierto que por las arquetas de registro salían las **aguas fecales que inundaban toda la vivienda**, e indicaba que la única solución que se le había ofrecido por parte de los servicios sociales era pagarle un hostel, únicamente para dormir. A lo que había que añadir que padecía alzheimer y que vivía con su nieto, de 9 años.

A la vista de la situación expuesta, y tras la admisión a trámite de la queja, solicitamos el preceptivo informe del Ayuntamiento de Vélez Málaga, del que merece ser destacado lo siguiente:



“Se ha comprobado que se han realizado la reparación de los daños, se ha realizado nueva arqueta que conecta con la red de fecales de la vía pública en c/ (...). Que fruto de eso, en la vivienda sita en (...) no aparecen los vertidos sólidos que provocaban una circunstancia de insalubridad manifiesta.”

Tras examinar la información recibida pudimos concluir que se habían llevado a cabo las obras necesarias para reparar el origen de las deficiencias que provocaban la entrada de aguas fecales a la vivienda de la interesada, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones en la queja.

- Queja 16/2457. En este expediente, la interesada exponía que el techo del cuarto de baño de su **vivienda de promoción pública en régimen de alquiler**, ubicada en el municipio de Córdoba, estaba a punto de derrumbarse como consecuencia de las **filtraciones de agua** que provenían del piso de arriba provocadas por el mal uso de las instalaciones que realizaba su inquilina, y que venía padeciendo desde el año 2000.

Contaba que tras numerosas denuncias ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y tras varias visitas giradas por sus técnicos, lejos de arreglar el problema, lo único que habían provocado era un enfrentamiento abierto con la inquilina del piso de arriba.

Pues bien, ya iniciada nuestra investigación, en la que nos habíamos dirigido a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y a la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Córdoba, se recibió en esta Institución una llamada telefónica de la interesada con el fin de comunicarnos que se había producido el desprendimiento del techo del cuarto de baño, habiendo quedado inutilizable, provocando la entrada a su domicilio de insectos y roedores. Era obvio que la situación, amen de escapar del concepto de vivienda digna, resultaba de todo punto insalubre, poniéndose en riesgo la integridad de la interesada y sus hijos.

La necesidad de acometer con la máxima urgencia la obras de reparación necesarias para restablecer la utilización del cuarto de baño, motivó que desde esta Institución se hicieran cuantas actuaciones fueron necesarias ante AVRA.

Finalmente, AVRA procedió a la reparación del techo, aunque el mismo no se pintó, los azulejos no se repusieron, etc., de ahí el descontento y protesta lógica de la familia adjudicataria.

No obstante lo anterior, y coincidiendo con la redacción de este Informe, hemos vuelto a recibir una comunicación de la interesada en la que nos vuelve a solicitar nuestra intervención ante AVRA, para conseguir que se adecente el cuarto de baño, desde un punto de vista mínimamente estético, trasladándonos además, su preocupación al haber empezado a aparecer nuevas filtraciones, además de en el cuarto de baño, en otras dependencias de su domicilio.

1.13.2.6 Permutas de vivienda por razones de conflictividad social y/o problemas de salud

En este año 2016, tal y como viene siendo habitual, se siguen recibiendo un importante número de quejas de personas residentes en barriadas de viviendas de promoción pública, adjudicatarias de viviendas titularidad de la Administración que acuden a esta Defensoría solicitando ayuda para poder **cambiar o permutar la vivienda** en la que residen por otra del mismo régimen, debido a problemas de convivencia vecinal causados por peleas o reyertas con el vecindario, ya se vean implicadas en ellas y sintiéndose amenazadas por ello, o simplemente manifestando su deseo de poder cambiar de lugar de residencia por no considerar adecuado el ambiente para la crianza de sus hijos e hijas.

Asimismo, otro grupo de solicitudes de permuta o cambio de vivienda sometida a algún régimen de protección, atañen a la necesidad de las personas adjudicatarias o de algún miembro de su unidad familiar de pasar a vivir a una vivienda mayor adaptada a la actual composición familiar o situada en planta baja o en edificio con ascensor, en razón a la existencia de alguna discapacidad o por otras razones de salud que así lo hagan necesario.



En ambos casos, podemos observar que, sea una u otra la casuística que afecta a los inquilinos de la vivienda protegida, **en pocos casos se atendían estas solicitudes por no existir vivienda disponible**. Si bien no podemos obviar que muchas de ellas, en un porcentaje muy elevado, están absolutamente fundadas y requieren una intervención urgente de las administraciones implicadas, ya que está en juego la integridad física y psíquica de sus ocupantes, entre los que se encuentran colectivos que son objeto de especial protección como personas mayores, con discapacidad o menores de edad.

Nuevamente, y ante estas situaciones, asistimos a una vulneración del derecho a una vivienda digna, entendiéndose por este concepto, y atendiendo a los supuestos que nos ocupan, un lugar donde las personas o las familias puedan vivir con seguridad, paz y dignidad. Notas éstas que no se dan en ninguno de los casos comentados.

Ilustran este epígrafe, a título enunciativo, las siguientes quejas:

- Queja 15/5212. En ella, la interesada exponía que vivían en la localidad de Humilladero, en una vivienda protegida en régimen de alquiler. Contaba que **estaban siendo víctimas de agresiones verbales, amenazas, e insultos por parte de unos vecinos que, además, se encontraban ocupando ilegalmente la vivienda**. Y añadía, que la situación había devenido insostenible, habiéndose visto obligados a formular la oportuna denuncia ante la Guardia Civil, lo que había incrementado aún más la situación de conflicto.

La interesada estaba afectada por un grado de discapacidad del 72%, provocando la situación vivida un empeoramiento de su estado de salud.

La presente queja fue admitida a trámite, solicitando el preceptivo informe de la Diputación de Málaga, organismo éste que nos contestó en los siguientes términos:

“Mediante acuerdo de Junta de Gobierno celebrada el pasado miércoles, día 27 de enero de 2016, y en el punto 3.1, cuya certificación se acompaña, se aprobó el cambio de la vivienda de D^o. ... a otra de la misma promoción que se encontraba vacía y sin haber sido hasta la fecha asignada a otro demandante de vivienda, cambio que se hará efectivo una vez que la demandante haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento.”

Afortunadamente este caso se resolvió satisfactoriamente.

- Queja 16/5045. La interesada se dirigió a esta Institución, con el ánimo de denunciar **la situación de conflictividad social que afectaba al barrio donde se ubicaba la vivienda que le había sido adjudicada**, solicitando nuestro amparo, ante la desasistencia por parte de la Administración pública a la que se había dirigido en numerosas ocasiones. Manifestaba lo siguiente:

“Me fue concedida una vivienda de Emvisesa en el año 2014, a través de los Servicios Sociales. Desde el año 2015 lucho porque me den un cambio de vivienda donde poder criar a mis hijos dignamente como ellos merecen.

He sido víctima de violencia de género, por mi pareja anterior y padre de mi hijo mayor. Por ello fui atendida en el punto Pin, al cual tengo que volver a acudir debido a que desde que vivo en mi domicilio actual, estoy reviviendo cosas pasadas.

Mi hijo mayor también tiene antecedentes, por lo que el médico recomienda que viva en un entorno tranquilo, evitando situaciones conflictivas, como las que vivimos cada día: continuas peleas, gritos, llegando incluso a tiros a veces, drogas en la misma puerta donde vivimos, en todas las esquinas, personas drogándose en el mismo bloque, sangre por las escaleras, la cual tengo que estar limpiando continuamente para evitar que mis hijos cojan alguna enfermedad, ya que hay litronas, sangre, papelillos, plata, jeringuillas, ..., situaciones muy conflictivas.

Yo vivo en un segundo, y mi techo da justo con la azotea donde se roban las placas solares, cables, cobres, dejándome las lámparas del techo caídas en el suelo de los golpes que dan para tirar las placas.



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».



De otra parte, merecen mención expresa los **grupos de especial protección definidos en los planes de vivienda**. Cada Ayuntamiento, al elaborar mediante la correspondiente ordenanza municipal de las bases reguladoras del registro, está obligado a incluir en las mismas a estos grupos de especial protección en cumplimiento de lo establecido en la normativa de Andalucía. De manera que las personas incluidas en estos grupos recibirán una mayor puntuación en el baremo, lo que implicará una prioridad en el acceso a la vivienda.

En este apartado vamos a comentar algunos expedientes de queja que constituyen un fiel reflejo e ilustran a la perfección la problemática a la que nos referimos en este epígrafe.

• **Queja 15/2119**. El promotor de la queja denunciaba el hecho de que se le hubiera **excluido del listado provisional de adjudicatarios de vivienda** en una promoción de viviendas en régimen de alquiler de Vimcorsa.

Ciertamente, la exclusión se había producido por la reducción de puntos en el baremo, al haber disminuido el número de miembros de la unidad familiar, circunstancia ésta sobre la que no planteaba objeción. Mostrando su desacuerdo al no habersele considerado la puntuación que le correspondía como víctima de violencia de género, ya que de esta forma había entrado en el listado de adjudicatarios de la promoción de viviendas en régimen de alquiler a la que optaba.

No constaba, sin embargo, sentencia condenatoria alguna que avalase la condición de víctima de violencia de género del interesado.

Por otro lado, el informe emitido por Vimcorsa especificaba que aunque no se le hubiera considerado la condición de víctima de violencia de género, el expediente del Sr. ... contaba con la máxima puntuación que se obtiene por la pertenencia a un grupo de especial protección, en su caso por su condición de persona con discapacidad, que es la misma que habría obtenido si hubiera justificado ser víctima de violencia de género.

En primer lugar, nada tiene que objetar esta Defensoría en lo que se refiere a la no valoración por parte de Vimcorsa de la condición de víctima de violencia de género del promotor de la queja, pues en tanto no esté acreditada dicha condición, no puede invocarse la misma a efectos del baremo para el acceso a la vivienda protegida. Es necesario añadir, además, que de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, la condición de víctima de violencia de género solo corresponde a la mujer.

Sin embargo, no podemos obviar el hecho de que el Sr. ... pertenezca a otros grupos de especial protección y solo se tome en consideración su pertenencia al grupo que le da más puntuación.

Expresado de una manera muy simple, a efectos meramente expositivos, esto significa que se puntuaría igual a una persona con discapacidad y a una persona que además de tener una discapacidad, es víctima de violencia de género, está en riesgo de exclusión social y proviene además de una ruptura de una unidad familiar.

En este sentido, es obvio que la discriminación o acción positiva que supone aportar una puntuación adicional a determinados grupos de especial protección, queda limitada por el tope máximo de puntos que establece la ordenanza.

“RESOLUCIÓN:

Sugerencia: para que valore la posibilidad de proponer la revisión de la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Municipal de Demandantes y de la Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida, con el fin de que se incremente la puntuación de los demandantes que acrediten su pertenencia a más de un grupo de especial protección.

Consideramos que actuando en la forma que propugnamos se lograría una mayor adecuación de la actuación administrativa al mandato del artículo 9.2 de la Constitución a los poderes públicos, que deben promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.”



Asimismo, en la queja 16/1348, la persona promotora con una discapacidad reconocida del 35%, estaba empadronada en Rota desde el 1 de diciembre de 2010 e inscrita como demandante de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de ese municipio desde el 1 de julio de 2013 y solicitaba vivienda protegida en régimen de alquiler, de dos habitaciones, teniendo unos ingresos de 1,18 IPREM.

Desde que el interesado se había inscrito en el Registro Municipal (mes de julio de 2013), no se había realizado ninguna promoción de viviendas nuevas, ni viviendas de segunda ocupación, que perteneciesen al cupo de reserva de viviendas para personas con discapacidad.

El interesado, en el curso de la tramitación de la queja, había identificado diversas viviendas de carácter público para cuya adjudicación, a su juicio, no se habían tomado en consideración las circunstancias personales que había alegado.

El Ayuntamiento de Rota, nos indicaba en su informe que las viviendas que eran de su propiedad no pertenecían al cupo de discapacidad y ambas promociones tenían una lista de reserva, por lo cual no se podía proceder a la adjudicación por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida hasta que no se hubiese agotado el listado aprobado. En similar situación se encontraba otra vivienda que pertenecía a la Junta de Andalucía.

A la vista de las circunstancias concurrentes en la queja, formulamos al Ayuntamiento de Rota la siguiente **Resolución**:

“Sugerencia: que valore la situación de necesidad de vivienda protegida de las personas con discapacidad que residen en el municipio de Rota y adopte las medidas que estime oportunas, en el marco de la planificación andaluza en materia de vivienda, para la satisfacción del derecho de acceso a la vivienda de estas personas”.

Finalmente en la queja 16/1848. Su promotor, residente en el municipio gaditano de Chiclana de la Frontera exponía que pese a estar **registrado como demandante de vivienda protegida desde** que se produjo la ruptura de su relación matrimonial y tuvo que abandonar la vivienda familiar, en **junio de 2010**, aún no había resultado adjudicatario de vivienda.

Esta situación le suponía un grave perjuicio pues, entre otras cuestiones, apenas podía cumplir adecuadamente el régimen establecido de visitas de su hijo, al no disponer de vivienda para ello.

A la vista de la información a la que tuvimos acceso a través de nuestra investigación en la queja, acordamos formular al Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera la siguiente **Resolución**:

“Recomendación para que los Servicios Sociales de Chiclana de la Frontera valoren si la persona interesada en esta queja en la actualidad se encuentra en riesgo de exclusión social y se valore además si debido a la necesidad de vivienda de dicha unidad familiar, fuera urgente excepcionar el régimen de adjudicación de vivienda a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida”.

A la fecha de redacción de este Informe, aún estamos esperando respuesta de los organismos a los que nos hemos dirigido en relación con la aceptación o no de las resoluciones formuladas.