



## 1.10. Personas Migrantes

### 1.10.2 Análisis de las quejas tramitadas

#### 1.10.2.7 Derecho al acceso a una vivienda de las personas inmigrantes

En materia de vivienda las quejas que presentan las personas extranjeras no difieren en cuando a su motivación de las quejas que interponen las personas españolas, aunque sí hemos de decir que el grueso de ellas, aún no siendo tampoco muy significativas desde el punto de vista cuantitativo, pertenecen a la materia relacionada con el derecho a la vivienda.

Ello es así por cuanto la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, en su artículo 13, según la nueva redacción que le dio la Ley Orgánica 2/2009, de 11 de diciembre, establece que los extranjeros residentes tienen derecho a acceder a los sistemas públicos de ayudas en materia de vivienda en los términos que establezcan las leyes y las administraciones competentes. En todo caso, los extranjeros residentes de larga duración tienen derecho a dichas ayudas en las mismas condiciones que los españoles.

El reconocimiento de este derecho a los extranjeros residentes legales en nuestro país se incardina en la misma línea del derecho a la vivienda previsto en el artículo 47 de la Constitución y, por tanto, conlleva el que puedan acceder en las mismas condiciones que un nacional a los distintos recursos y ayudas que en materia de vivienda prevean las normas. De igual forma, también están sujetos a las mismas obligaciones y prohibiciones que en esta materia establece nuestro ordenamiento jurídico.

Así, podemos afirmar que las personas promoventes de estas quejas ante la Defensoría tienen residencia legal en España siendo tributarias de todos los derechos que al efecto y en su condición de residentes legales les reconoce la citada Ley Orgánica.

En consecuencia, **se encuentran con los mismos problemas que la población andaluza para poder acceder a una vivienda digna.**

En este sentido, en el año 2018, seguimos viendo las consecuencias que para la satisfacción del derecho a la vivienda de determinados sectores de población ha tenido la crisis económico financiera que venimos padeciendo en nuestro país desde finales de 2007, esto es la **pérdida de la vivienda habitual por no poder pagarla**, ahora ya en muchísima menor medida a consecuencia de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago y con un aumento muy significativo por juicios de desahucio por impago de renta, al carecer la familia de recursos económicos suficientes para cumplir con su obligación de pago del alquiler.

En esta línea, podemos afirmar también que el problema estructural endémico en nuestro país desde hace años de carencia o insuficiencia de viviendas de promoción pública en alquiler para el sector de población con menores recursos económicos se ha agravado en estos años, dado que el parque público existentes está colmatado y con una tasa de reposición meramente simbólica, y la política de vivienda adoptada se ha orientado a suprimir prácticamente las viviendas públicas de nueva construcción para fomentar casi exclusivamente la actividad de fomento, esto es la concesión de ayudas económicas públicas para sufragar el alquiler de viviendas del parque residencial existente, o también su rehabilitación.

En cuanto a los problemas que se nos exponen en este tipo de quejas, algunos versan sobre la solicitud de ayuda para poder acceder a una vivienda protegida por la Administración ante la inminencia de un desahucio por falta de pago de rentas. En estos casos, la posible solución al problema, siempre temporal y limitada en su cuantía, ante la carencia de viviendas públicas que poder ofrecer para realojar a las familias que se ven en esta situación, viene de la mano de dos tipos de intervenciones, por un lado, la de los Servicios Sociales municipales, mediante la concesión de ayudas económicas de emergencia para hacer frente o al impago del alquiler o para



poder suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, abonando ayudas por importe correspondiente a la fianza y algunas mensualidades de la renta.

Por otro lado, en las grandes ciudades, este tipo de ayudas al alquiler suelen concederse por los entes instrumentales que ejecutan y gestionan la política de vivienda municipal, los cuales tienen programas de ayudas para el pago de rentas, con cargo exclusivamente a los presupuestos municipales, que se caracterizan por ser otorgadas para mayores períodos de tiempo, incluso dos o tres años (queja 17/5800).

La cuestión es que este tipo de solución comporta no pocas dificultades, fundamentalmente por el elevado precio que han alcanzado los alquileres privados para las personas en situación de exclusión o en riesgo de estarlo, además de las fuertes garantías que suelen pedir los propietarios de las viviendas, como son contar con nómina que acredite la percepción de ingresos, o avalistas del contrato para el caso de impago, requisitos estos imposibles de cumplir para el perfil de población al que nos venimos refiriendo.

Otro grupo de quejas se concretan en denunciar **los perjuicios que a las familias arrendatarias ocasionan los retrasos en la tramitación, resolución y pago de las ayudas al alquiler** previstas en las sucesivas convocatorias anuales efectuadas por la Consejería de Fomento y Vivienda con cargo a los presupuestos del Plan Estatal, correspondientes a los años 2015, 2016 y 2017, que han dado lugar a la incoación por esta Defensoría de queja de oficio en cada uno de estos ejercicios y de cuyo resultado hemos dado cuenta en nuestros informes anuales al Parlamento de Andalucía (queja 18/1970 y queja 18/4782); o bien por la denegación de estas ayudas por la existencia de deudas con la administración tributaria o incumplimiento de requisitos (queja 16/5212, queja 17/6782 -resueltas favorablemente- y queja 18/7081).

Por otra parte, gran parte de las personas extranjeras que acuden a nosotros, al igual que muchas de las familias andaluzas que solicitan ayuda a esta Defensoría **se encuentran en situación de vulnerabilidad desde el punto de vista social, al carecer de ingresos suficientes que les permita, por si mismas satisfacer este derecho sin ayuda de la administración**. Es más, la situación de vulnerabilidad de algunas de estas personas podría considerarse como extrema, dadas las condiciones de precariedad y de inseguridad habitacional en las que viven.

Nos encontramos así con familias monoparentales, constituidas por personas adultas, en su totalidad mujeres, con menores a cargo y en situación de extrema vulnerabilidad social; mujeres de origen inmigrante víctimas de violencia de género que carecen de recurso para poder solucionar su necesidad de alojamiento digno; personas solas en grave situación de exclusión y familias con menores a cargo carentes de recursos económicos (queja 16/6152, queja 17/3595, queja 17/5908, queja 18/1968).

En no pocas ocasiones las familias ante su imposibilidad de acceder a vivienda protegida o libre, deciden ocupar sin título viviendas vacías, muchas veces titularidad de entidades financieras o de promotoras y constructoras que en los años de la crisis entraron en concurso de acreedores y desaparecieron. Ello conlleva que en algunos casos se trate de inmuebles con deficientes condiciones de habitabilidad, e incluso sin concluir, sin suministros básicos, etc.

Las consecuencias de estas actuaciones cuando se trata de viviendas ocupadas de titularidad de entidades de crédito o de empresas afines a ellas, dan lugar a denuncia penal por presunto delito de usurpación, en cuyos procedimientos judiciales una vez recaída sentencia condenatoria se ordena también el lanzamiento, siendo normalmente cuando ya se está tramitando el proceso penal cuando las familias afectadas acuden a nosotros en demanda de ayuda.

En estos supuestos, nos dirigimos a los servicios sociales municipales del municipio en el que radica la vivienda para que, llegado el caso del lanzamiento, se tenga prevista una alternativa habitacional para la familia y evitar así que pueda verse en la calle (**queja 18/3733, queja 18/4915**).

Para concluir, hemos de referir que también las entidades públicas reclaman el desalojo de viviendas de promoción pública a los ocupantes sin título de las mismas. Tal es el caso de algunas familias de origen extranjero que han acudido en demanda de nuestra ayuda a fin de que por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se



les regularice en la ocupación de las viviendas públicas en las que residen al mismo tiempo que se paralicen los procedimientos de desahucio que por dicha causa se instruyen contra ellas.

Se da la circunstancia que estas familias creen tener justo título pues todas accedieron a las viviendas mediante contratos de cesión, previo pago de una cantidad, suscritos y formalizados con la persona cedente que no eran otras que los primitivos o sucesivos adjudicatarios legales de las mismas (quejas 18/3683, 18/3685, 18/3686, 18/3687, 18/3688 y 18/3689).

## 1.12. Servicios de interés general y consumo

### 1.12.1 Introducción

...

Frente a los retrocesos mencionados, merece destacar que observamos un **avance en el ámbito de la mediación como mecanismo de solución de conflictos** intersubjetivos. En este sentido, existe ya un Anteproyecto de Ley de Impulso de la Mediación que opta por imponer a las partes un intento de mediación previa a la interposición de determinadas demandas o bien cuando el tribunal en el seno de un proceso lo considere conveniente.

Resulta de especial interés que el proyecto normativo prevea imponer la mediación para el ejercicio de la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca constituida sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del deudor o de su familia, sin que pueda despacharse la ejecución en caso de no acreditarse el intento de mediación (propuesta de modificación de los artículos 681 y 686 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). Pese a todo, la efectiva implantación de estas medidas queda postergada a los tres años de la aprobación de la norma.

...

### 1.12.2. Análisis de las quejas admitidas a trámite

#### 1.12.2.1. Servicios de interés general

##### 1.12.2.1.1. Energía

...

Relacionado con el asunto de los fraudes debemos señalar la especial incidencia que tienen cuando están relacionados con el cultivo de droga. Las consecuencias de dichas situaciones perjudican a la población en su conjunto, ya que sufren los cortes de luz que se producen a causa de la excesiva potencia demandada por las **instalaciones ilegales**. En concreto hemos tenido conocimiento de que estaría ocurriendo en el Cerro de San Cristóbal y otros barrios de Almería (queja 17/6572), en Berja (**queja 17/6709**) y en la barriada de Matagorda de El Ejido (queja 18/0413).

En muchas ocasiones se añaden circunstancias de viviendas irregulares (ocupaciones de vivienda de promoción pública) y/o con **instalaciones eléctricas irregulares** a causa de situaciones de pobreza energética. En estos casos concurren competencias sectoriales (policía, urbanística, igualdad y bienestar social) que entendemos deben ejercer las correspondientes Administraciones de forma coordinada para abordar el problema en su conjunto.

En el caso de los **cortes de luz en la zona norte de Granada**, que fue objeto de la **queja de oficio 15/0798**, hemos estimado oportuno mantener el seguimiento de la situación dado que la información que recibimos pone de manifiesto que los problemas continúan. Las gestiones de seguimiento desarrolladas durante