



En estos casos se daba la opción a la persona arrendataria a instar, a través de su letrado/a, un incidente de suspensión extraordinario del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica. Una vez presentados los escritos necesarios, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los Servicios Sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. Finalmente, **será el juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de Servicios Sociales, quien dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento, si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica.**

Así, en la queja 24/5526 se informaba a los arrendadores de la vivienda alquilada con auto de suspensión de lanzamiento, de la [compensación a los propietarios y arrendadores por suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional](#) que tiene establecido la Junta de Andalucía, financiado con fondos estatales.

En relación a este equilibrio de fragilidades en sede judicial, que excede la competencia de esta Institución por estar siendo objeto de un procedimiento judicial (sub-iudice), esta Defensoría no puede permanecer insensible cuando es conocedora de la existencia de la ejecución de los lanzamientos autorizados judicialmente, que a la salida del inmueble no se les ofrece recursos por parte de sus ayuntamientos para asumir los costes de una vivienda ni encuentran alojamientos que puedan permitirse.

Un ejemplo es la queja 24/7327 donde se ha producido el lanzamiento de una mujer con enfermedad mental, pendiente del reconocimiento del grado de discapacidad y dependencia, y que su ayuntamiento no dispone de vivienda, ni alternativa residencial que ofrecerle.

A la fecha de este informe anual, el [Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad](#), publicado el 29 del mismo mes, permitirá de ser convalidado en el Congreso de los Diputados, proteger a los hogares vulnerables frente a los desahucios y garantizar el acceso a una vivienda digna, al tiempo que se compensan los posibles perjuicios económicos a los arrendadores. Una medida prevista hasta 2028.

Y finalmente hemos de poner de manifiesto la **situación de quienes son desahuciados por impago de la hipoteca**. Ante estas situaciones, cobra una especial importancia el [Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables](#).

Una disposición que modifica el primer párrafo del artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, al objeto de **prolongar la vigencia de la suspensión de los lanzamientos hipotecarios** sobre la vivienda habitual de determinados colectivos vulnerables por cuatro años más, hasta el 15 de mayo de 2028.

Es esta una medida, con carácter excepcional y temporal, que afectará a cualquier proceso judicial de **ejecución hipotecaria o venta extrajudicial** por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.

Sin embargo, este Defensor cuenta con testimonios de personas que nos informan de la falta de acuerdo con las entidades bancarias, que aunque adheridas al Código de Buenas Prácticas, no parecen ofrecer alquileres sociales a sus residentes.

2.1.4.2.1.4.1. Barriadas de promoción pública

En los últimos días de 2024, la asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía presentaba el informe titulado "[Pobreza Sur 2024. Barrios olvidados](#)". Una radiografía de la situación en la que se encuentran los barrios más pobres de Andalucía, situados en las capitales de provincia, especialmente en Málaga, Córdoba y Sevilla. Una situación coincidente con la tasa AROPE en Andalucía, que es la más alta de España.



Este informe pretende “visibilizar la realidad de unos barrios olvidados, ignorados, vulnerables que generan para sus habitantes una ciudadanía de menor categoría que quienes residen en otras ubicaciones”. Se trata de una pobreza territorializada y cronificada, en la que van pasando generaciones con similares indicadores de vulnerabilidad.

Una trama urbana donde se ubican viviendas antiguas, con una deficiente calidad constructiva, mal conservadas, donde viven personas con rentas muy precarias, en muchos de los casos en condiciones de hacinamiento, enfrentándose cada día a temperaturas adversas provocadas por los continuos cortes de luz.

Familias que sufren en muchos de sus miembros unas tasas de desempleo muy altas, afectando a jóvenes que parecen no tener esperanza en que su situación mejore, movidos solo por expectativas laborales cuando parece repuntar las burbujas de la construcción.

Carecen de unos servicios públicos de calidad, un transporte público accesible desde los distintos puntos del barrio, que dificultan las expectativas laborales de muchas personas, especialmente de las mujeres.

Recoge el informe que el nivel educativo es alarmante, existiendo en pleno siglo XXI un porcentaje de personas considerable que no cuenta con el graduado escolar. Y no es menos importante la salud de sus habitantes, reseñando los problemas de salud mental asociadas a muchas de estas condiciones de vida.

En estos últimos años la convivencia es uno de los problemas que más ponen de manifiesto las asociaciones de vecinos/as, llegando a “niveles alarmantes, con entornos sucios, inseguros y donde existe una cultura de nulo respeto a las normas básicas sobre ruidos, basuras, circulación o los usos del espacio público”.

Una realidad que requiere políticas públicas diferenciadas y adaptadas a las características de cada ámbito, dado que las existentes se han revelado ineficaces para sacar del estado en el que se encuentran muchos de estos territorios.

El informe es una radiografía de los problemas de cada barrio, realizada a través de la memoria de unas personas comprometidas con el Polígono del Valle en Jaén, Palma- Palmilla y Asperones en Málaga, Los Almendros en Almería, o los diferentes barrios de Córdoba y Cádiz. Cada uno con sus características y sus elementos comunes, compartiendo una misma línea de reflexión, el abandono que sienten de la administración y el estigma de barrio que impregna la vida diaria de sus residentes.

Desde esta Defensoría, traemos a colación algunos de los **problemas que hemos conocido a través de las quejas recibidas.**

Así destacamos la reunión mantenida en esta Defensoría con vecinos/as del Polígono Sur de Sevilla, en la que solicitaban la intervención de esta Institución para acabar con los permanentes **cortes de luz** que acarrear graves problemas a la población en general y en especial a personas mayores, electrodependientes y familias que veían cómo solo podían disfrutar de unas pocas horas de luz al día.

Un problema que como hemos visto no se presenta en solitario, provocando un abandono del barrio de quien puede permitírselo, dado que [con la venta de un piso en el barrio, no se puede adquirir otro](#) donde la vida diaria sea más fácil.

Por otro lado, en la queja 24/2323, un vecino colindante en el barrio de Las Palmeras de Córdoba nos trasladaba los perjuicios que tenían quienes residían en edificios colindantes a las viviendas sociales, motivado por la **mala utilización del espacio público** de quienes residían en viviendas y locales comerciales de AVRA. Un problema que, no había podido ser solucionado tras intervenciones de la policía local, señalando a la Agencia como responsable por el estado de ocupación de los locales comerciales que se destinaban a viviendas de familias que no respetaban el descanso ni la convivencia en el entorno.

Y en barrios como El Puche en Almería, ya nos pusieron en conocimiento las asociaciones de vecinos a final de 2023 el **deterioro urbano** que tiene el barrio, sin nuevas intervenciones que sustituyan las infraviviendas del denominado Puche centro, con unas viviendas y espacios comunes muy deteriorados en el Puche Sur, que al ser de propiedad de las familias no se sienten con capacidad para autoorganizarse y concurrir a las convocatorias de rehabilitación y unos espacios públicos muy degradados.



Una realidad que parece no solucionarse a pesar de la implementación de actuaciones contempladas en los Planes Locales de intervención en el contexto de la [“Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social. Intervención en zonas desfavorecidas”](#) (Eracis, en adelante) que tiene como objetivo actuar *“sobre las zonas de los pueblos y ciudades donde se registran situaciones graves de exclusión social y/o donde existen factores de riesgo (...) a fin de transformar la visión que se tiene sobre estas zonas y viceversa, de forma que se promueva la eliminación de la territorialidad como un factor de exclusión”*.

Conscientes de la importancia de cada ayuntamiento en la consecución de estos objetivos, se prevé que sean los Planes de Intervención Local los que, tras un estudio pormenorizado sobre las causas de exclusión de cada territorio, propongan áreas de intervención que, con un enfoque comunitario, **sitúan la gobernanza en las entidades locales** (Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales) **como vertebradoras del desarrollo comunitario**.

Tras años de trabajo, la [ERASCIS PLUS](#), es una nueva oportunidad que ofrece dar continuidad a las intervenciones públicas hasta 2028, aportando nuevos recursos y métodos de trabajo, al mismo tiempo que se ha de corregir los obstáculos que impidieron transformaciones reales.

Conscientes en esta Defensoría de la importancia de la empleabilidad para las personas que residen en estos barrios, no hemos de olvidar que es un eje vertebrador de estas mejoras apostar por actuaciones de carácter urbano que incidan en la mejora de las condiciones de habitabilidad, tanto en el espacio privado de las viviendas como en los elementos comunes de los edificios y el espacio público.

Unas actuaciones que se han de integrar como objetivo prioritario en las medidas del Plan Local de intervención de cada ayuntamiento, y que han de ser coordinadas en los órganos de gobernanza del mismo.

A este respecto, se contempla en el **Plan Vive en Andalucía de vivienda**, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, ([Decreto 91/2020, de 30 de junio](#).) la atención que merecen las zonas más desfavorecidas de Andalucía, definidas en la “Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social” (ERACIS). Ámbitos en los que se concentran situaciones de exclusión social, *“que dificultan gravemente el acceso a los derechos del estado del bienestar”*.

Por tanto consideramos que siendo **los Planes Locales una buena práctica de intervenciones públicas**, dado que prioriza el trabajo conjunto de los profesionales de las distintas administraciones públicas y entidades, para la consecución de los objetivos perseguidos, **es necesario poner el acento en la incorporación en los órganos de gobernanza de estos Planes, a aquellas Administraciones locales o autonómicas con competencias en materia de urbanismo, obras públicas y vivienda, que propicien este cambio, así como de la ciudadanía como protagonista**.

2.1.4.2.4. Vulnerabilidad por razón de género

La intersección de dos conceptos, desigualdad y género, es objeto de análisis en numerosos estudios, formando parte de numerosos preámbulos de nuestro cuerpo normativo. Con solo poner en un buscador qué es la vulnerabilidad por razón de género, encontramos algunas definiciones, como la referida a la que sufren las mujeres como consecuencia de “las estructuras sociales ‘generalizadas’ que causan su marginación, exclusión de la toma de decisión política y económica, empobrecimiento y falta de protección jurídica”.

Son muchas las ocasiones en las que se identifican las condiciones socioeconómicas como un factor determinante para el desarrollo de la vulnerabilidad, estando íntimamente ligada la pobreza a la exclusión social, teniendo ésta rostro de mujer.

Desde el punto de vista economicista, la incorporación del enfoque de género tiene fuertes implicaciones para las políticas públicas, dado que la equidad de género es componente principal de la equidad social. El enfoque de género contribuye a la comprensión del funcionamiento de los mercados laborales, resaltando la importancia de las diferencias entre hombres y mujeres en las oportunidades y resultados. Así, el cambio en la definición de roles de género, dentro y fuera del contexto familiar, y la vulnerabilidad por razones de género, han devenido como una dimensión ineludible en el análisis de la realidad social y económica.

Ante estas situaciones las políticas de igualdad de oportunidades tienen como objetivo desarrollar diferentes mecanismos para la erradicación de la discriminación social por razón de sexo. Basadas en el principio de igualdad, se concretan en la eliminación del ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo, protegiendo tanto la discriminación