

Autónoma de Andalucía, no han contribuido a los fines previstos, viéndose las personas solicitantes sin expectativas para cubrir sus necesidades de vivienda durante años.

Teniendo en cuenta que no en todas las provincias se tramitan los expedientes de subvención con la misma celeridad, en diciembre de 2024, se ha aperturado la [actuación de oficio 24/9494](#) a los efectos de conocer, entre otras cuestiones, las cargas de trabajo de los órganos gestores de las subvenciones de alquiler, de cada una de las provincias andaluzas, en relación a los recursos humanos disponibles, así como las fuentes de financiación y los factores que provocan, en su caso los retrasos en emitir resoluciones, en el caso de que los hubiere, y las posibles soluciones.

También nos hemos dirigido a los ayuntamientos de las 8 capitales de provincias andaluzas a los efectos de conocer qué actuaciones ponen a disposición de las personas más vulnerables para facilitar el acceso a una vivienda digna.

2.1.4.2.1.3.2. Los Registros Público Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

En el informe de Comisiones Obreras sobre la [Situación de la Vivienda en Andalucía](#), se aportan datos referidos a la **insuficiencia de viviendas nuevas en Andalucía**. Así, se recoge que el stock de vivienda nueva generado en 2022 es totalmente insuficiente para las nuevas necesidades, destacando también la incidencia en esta demanda del elevado número de viviendas turísticas, especialmente en la provincia de Málaga.

Son muchas las quejas recibidas en esta Defensoría que ilustran esta problemática.

Un ejemplo de ello, es lo que nos traslada la promotora de la queja 23/3670 cuya situación se ve afectada por residir en un municipio del litoral donde **el turismo incide directamente en la disponibilidad y precio de las viviendas**. Vecina de Isla Cristina, trabajadora del campo y por lo tanto con ingresos regulares, se ve en la tesitura de tener que abandonar su vivienda en el mes de mayo, por ser una de las condiciones que le impone la propietaria para seguir utilizándola año tras año, hasta el extremo de verse obligada junto a su pareja y su hija menor a vivir en una caravana.

Informaba el Ayuntamiento del grave problema que tienen quienes residen en el municipio para encontrar vivienda, dado que concurren dos sectores económicos que demandan personal para trabajar, como es el campo y la hostelería, por lo que se suma la demanda de vivienda vacacional.

Nos trasladan la **falta de vivienda de titularidad pública** y que el Ayuntamiento intenta paliar esta situación a través de ayudas económicas familiares, *“todas ellas destinadas en su mayoría a cubrir parte del pago del alquiler de familias en exclusión social o en riesgo de estarlo”*.

Consultada la página web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, referida a las estadísticas de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), se pudo constatar, que a fecha noviembre de 2024, el régimen de vivienda solicitado por las personas demandantes de vivienda no corresponde a las rentas familiares que dicen disponer y que, por lo tanto, distorsiona la información que se aporta a los promotores de vivienda que estén interesados en construir vivienda protegida.

Ante esta situación se ha emitido Resolución en la que se ha recomendado al Ayuntamiento, entre otras cuestiones, que agilice las actuaciones que contribuyan a poner suelo a disposición de promotores para la construcción de vivienda protegida, al mismo tiempo que se informe a quienes acudan a inscribirse en el RMDVP que han de solicitar el régimen que más se adecúe a sus condiciones socioeconómicas, dado que de lo contrario este Registro no cumple la función para la que fue creado, ser un instrumento útil para la planificación de las políticas de vivienda.

Y por último, se le ha sugerido que regule los alquileres turísticos de su municipio a los efectos de proteger el acceso a la vivienda de quienes residen con carácter permanente en su municipio.

Unas recomendaciones que pudieran ser extensivas al resto de municipios con la misma problemática dado que son muchos los que nos indican las dificultades que tienen para satisfacer este derecho, sin que tampoco se adecuó la información de los Registros de Demandantes a la realidad de los/as solicitantes.

La escasa oferta de vivienda protegida conlleva que no se preste atención a la **gestión de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**.

Un ejemplo de ello lo hemos podido conocer a través de la información que nos remite el Ayuntamiento de Barbate, cuando tras la solicitud de información sobre la posición que ocupaba el promotor de la queja 23/5742 en dicho Registro, nos trasladaba que *“No se puede determinar en qué posición se encuentra en el registro por no haberse configurado las valoraciones, al no existir oferta actual de vivienda”*

Es por tanto un reto de la Administración Regional y Local promover los obstáculos para favorecer el derecho a la vivienda. Y en consecuencia, la constitución y gestión de los Registros de Demandantes tal y como se recoge en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el que se establece la obligación de los ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

2.1.4.2.1.3.3. Gestión del Parque público de viviendas en alquiler

La [Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda](#), de ámbito estatal, tiene como objetivo blindar la **función social que debe cumplir la vivienda** y dar un especial impulso a la vivienda protegida en alquiler a precio asequible. Entre las medidas que articula para proteger este derecho, se contemplan [los parques públicos de viviendas en alquiler](#), reconociendo a su vez que son insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que, debido a sus escasos medios económicos, tienen más dificultades para acceder al mercado,.

Por su parte el **Plan Vive en Andalucía**, (2020-2030), aprobado mediante el [Decreto 91/2020, de 30 de junio](#), incorpora *“acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados”*, dando preferencia entre otras a jóvenes y personas en riesgo de exclusión social y garantizando que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler (artículo 6 de la [Ley 1/2010, de 8 de marzo](#)).

Unas medidas que permitan a promotores públicos construir y gestionar viviendas en alquiler con criterios de sostenibilidad socioeconómica y, por lo tanto, teniendo en cuenta el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las partes. Una corresponsabilidad, de propietarios e inquilinos/as, que obliga a aquellos a articular las medidas necesarias para favorecer una vivienda digna y adecuada a las necesidades de las personas demandantes, además de intervenir sobre la gestión de los elementos comunes de los edificios, sin dejarlos a la suerte de sus moradores.

En las quejas recibidas se detectan situaciones referidas a la gestión de las viviendas del parque público de alquiler, especialmente de promotores públicos.