

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.

La falta de información de la ciudadanía en cuanto al número de viviendas de titularidad pública de los municipios, así como de a quién le corresponde su gestión, constituye el sustrato de muchas de las quejas recibidas.

Así, en la 23/7858, la persona interesada nos trasladaba que estaba pendiente de un lanzamiento judicial de su domicilio actual y que, ante la búsqueda incansable de una vivienda que se adecuara a sus recursos económicos y estando inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, solicitaba información sobre las viviendas del parque público de Baeza, dado que apreciaba una falta de transparencia en su adjudicación.

Una cuestión que debiera de resolverse por los ayuntamientos incluyendo en sus portales web estos datos junto con el resto de recursos destinados a favorecer el acceso a la vivienda, como son las subvenciones al alquiler, a la rehabilitación, etc.

Otra de las cuestiones que se han puesto de manifiesto ha sido **la imposibilidad de acceder a una vivienda protegida por no disponer de recursos económicos, a pesar de haber sido propuesta por el Registro de Demandantes**. A modo de ejemplo, en la queja 24/5475 el Ayuntamiento de Córdoba manifestaba que AVRA no acepta adjudicaciones cuyas familias no puedan hacerse cargo de los costes de la vivienda, incluyendo el precio del alquiler y de los suministros básicos que ha de contratar.

Por lo tanto, dado los escasos medios económicos de muchas de las personas demandantes de vivienda, insuficientes para afrontar estos costes, se requiere reforzar la colaboración entre los Servicios Sociales Comunitarios y los gestores de viviendas para encontrar soluciones a estas situaciones, dado que de lo contrario se les estaría condenando a una precariedad residencial permanente.

Respecto al **deficiente estado de conservación de muchas de las viviendas de titularidad pública**, son muchas las quejas que recibimos en las que nos informan de desperfectos sobrevenidos a la adjudicación, manifestando en otros casos que aunque ya lo conocían cuando se las ofrecieron, se vieron obligados a aceptarlas dado que no disponían de otra opción residencial.

Así en la queja 24/4871, nos trasladaban la situación en la que se encontraba la arrendataria de una vivienda gestionada por la Empresa Municipal de la Vivienda de Huelva, con humedades y desperfectos que repercuten en su salud y sin recibir respuesta de la administración acerca de las reparaciones solicitadas. Unas obras que se demoraron por estar tramitándose la garantía de la edificación con la mercantil adjudicataria y que tras su demora ejecutará la Empresa Municipal.

En otras ocasiones, **cuando las obras de rehabilitación han requerido el desalojo de las viviendas, hemos conocido cómo no se han ponderado los distintos recursos que pudieran ponerse a disposición de las personas afectadas**, priorizando solo la cuestión presupuestaria, sin tener en cuenta los derechos de los inquilinos a ser realojados mientras se ejecutan las obras.

En la queja 23/6295, nos informaba, tanto la inquilina de la vivienda como la alcaldesa del municipio, de la situación de indefensión en la que se encontraba esta persona, dado que AVRA no le ofrecía una vivienda de realojo en su pueblo, dificultándole así los cuidados por las personas de su entorno cercano, dado que padecía enfermedades que limitaban su autonomía.

En otras ocasiones, se dificulta la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios conformados por viviendas de titularidad privada y otras de la Administración.

Tal es el caso de la queja 22/4332, en la que el propietario de uno de los pisos ponía de manifiesto que una serie de desperfectos del edificio había ocasionado inundaciones gravísimas *“a punto de llegar a la altura de la centralización de contadores”*. Solicitaban ayuda urgente dado que AVRA era la propietaria de 36 pisos de los 40 que tiene el edificio donde residían personas mayores y familias con menores que tienen miedo ante esta situación. Es significativo que los 4 propietarios habían accedido a la vivienda a través de la oferta de venta que le había hecho la Junta de Andalucía años atrás.

Unas obras que, según nos trasladan en este año, tienen previsto realizarse tras el requerimiento del Ayuntamiento a la comunidad de propietarios para detectar y corregir las deficiencias que presenta el inmueble. En consecuencia la Agencia ha procedido a elaborar una Memoria, contratando las obras y repercutiendo el porcentaje correspondiente en los 4 propietarios. Una intervención que bien podía haberse iniciado años antes cuando se detectó esta necesidad, evitando riesgos a sus residentes.

También son muchas las quejas en las que nos informan de las **situaciones de conflicto que se originan en edificios con viviendas de titularidad pública adjudicadas a personas que no respetan las normas mínimas de convivencia**.

Así, en la queja 23/3677, nos trasladaban que uno de los pisos pertenecía a Emvisesa, y que la inquilina tiene comportamientos que repercuten negativamente en la convivencia diaria. Tras la información aportada sobre las intervenciones realizadas, sin que diera un resultado satisfactorio, y por lo tanto dilatándose la solución del problema, esta Agencia Pública había tenido que iniciar las actuaciones previas para un desahucio de la vivienda.

Una gestión que de concluir en el sentido indicado, repercutiría positivamente en la convivencia del edificio, pero no resuelve la situación de familias muy vulnerables, en muchas ocasiones con menores, que requieren una intervención socio-comunitaria de largo recorrido.

Y por último, es quizá **la ocupación de la vivienda pública uno de los problemas de más difícil solución a los que se enfrentan sus gestores**. Una situación que una vez detectada conlleva la apertura de un expediente de desahucio por parte del organismo gestor. Las quejas más frecuentes son las que se refieren a viviendas de la Junta de Andalucía, en las que nos solicitan que intercedamos para que les permitan suscribir contrato, dado que no tienen otra opción mejor y que de ser desahuciados se encontrarían con graves dificultades al no tener redes de apoyo a las que acudir.

Como muestra la queja 24/4456, en la que la ocupante de una vivienda pública en el municipio de Jabalquinto, se negaba a abandonarla, impidiendo con ello el derecho de la adjudicataria que había propuesto el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio, también con indicadores de vulnerabilidad.

Ante esta realidad se ha puesto de manifiesto la **posición de esta Defensoría ante las ocupaciones de vivienda**, que no es otra que, entendiendo las necesidades de personas con pocos recursos económicos, no puede ampararse las ocupaciones sin título legal de una vivienda pública que ha de adjudicarse a través del Registro de Demandantes de cada municipio una vez queden vacantes.

Son situaciones que requieren, desde que se conoce el inicio de los expedientes de desahucio, que los titulares de la vivienda pública adopten iniciativas para propiciar una intervención coordinada con los Servicios Sociales Comunitarios de referencia y el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, que ayude a adoptar las medidas necesarias para paliar la situación de vulnerabilidad en la que se encuentran estas familias, conforme a las competencias de cada administración.

Una posición que concuerda con las sentencias dictadas ante la solicitud de entrada en domicilio que se realiza tras concluir un expediente de desahucio administrativo. A modo de ejemplo traemos a colación el pronunciamiento que hemos conocido en la queja antes referida, que la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ha revocado la autorización de entrada solicitada, basada entre otras cuestiones en la necesidad de realizar *“un proyecto concreto que permita al órgano judicial conocer las medidas concretas que se iban a adoptar tras la materialización del desahucio y, en consecuencia realizar un adecuado juicio de proporcionalidad, asegurando que por los organismos competentes impidan la situación de vulnerabilidad en la fecha en que se materialice la entrada en el domicilio de la Sra. ...”*.

Se invocan en esta Sentencia, otros pronunciamientos judiciales en los que se recoge que estas medidas han de ser *“previas, simultáneas o inmediatamente posteriores al desalojo y que el órgano judicial debe considerar proporcionadas y suficientes para autorizar que se lleve a cabo el desalojo”*.

Como se puede apreciar, **la gestión del Parque Público conlleva situaciones que requieren de unos recursos adecuados al número de viviendas que se gestionan y a la complejidad de las mismas. Equipos multidisciplinares que en coordinación con otros servicios públicos puedan ofrecer la mejor gestión posible a quienes son adjudicatarios de viviendas de este parque público.**

Y todo ello, requiere **una financiación adecuada** que permita garantizar el derecho de las personas demandantes a una vivienda acorde a los principios establecidos en la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Considerando por tanto la relevancia del Parque Público para garantizar el derecho a la vivienda, al amparo del artículo 10 de la Ley 9/1983, de 1 de Diciembre del Defensor del Pueblo Andaluz, se ha abierto la [actuación de oficio 24/9495](#) para tener un mayor conocimiento de la gestión de las viviendas de titularidad pública en las 8 capitales de provincias andaluzas, cuyo objetivo es, entre otros, satisfacer el derecho a la vivienda a las personas más vulnerables.

2.1.4.2.1.3.4. Las órdenes de lanzamiento: el último recurso al que acudir

Como ya hacíamos referencia en el informe anterior, los desahucios es el último recurso al que hay que recurrir, dado que provoca un daño que en casi todos los casos es irreparable, privando a una persona de un techo donde criar a sus hijos o donde refugiarse en la vejez.

Normalmente nos envían quejas mujeres, con familias a cargo, que nos piden ayuda ante la situación desesperada en la que se encuentran. Un ejemplo de ello es lo que nos relata la promotora de la queja 24/0818, con dos hijos con discapacidad que estaba citada para juicio, dado que son ocupantes de vivienda. Dice tener miedo a quedarse en la calle, dado que no encuentran un alquiler asequible que les permita vivir con dignidad y estabilidad.

Tras acudir a los Servicios Sociales Comunitarios de referencia, le informaron que no podían ayudarla. Se deduce de su información que con posterioridad se decretó desde el Juzgado el aplazamiento del desalojo, aunque sigue a la espera de que la propiedad vuelva a solicitarlo judicialmente. Una amenaza que provoca grandes desequilibrios en las familias, afectando especialmente a los menores.

Mencionar en este sentido las medidas acogidas al amparo del [Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre](#), que amplía hasta el 31 de diciembre de 2024 la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos, posibilitando a quienes estaban en estas circunstancias permanecer en la vivienda objeto de litigio.

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.