

y Económico por el Impulso de Andalucía. Dicha ayuda puntual fue acordada conjuntamente entre el Gobierno Andaluz y los principales agentes económicos y sociales”.

Dicen haber recibido un total de 64.798 expedientes relacionados con la convocatoria del Bono Carestía. Y de estos, 43.482 han obtenido una resolución favorable, permitiendo que las personas beneficiarias recibieran el pago correspondiente dentro del plazo de resolución establecido en las bases de la convocatoria”. Un resultado que “evidencia la eficacia de la automatización en la gestión de procedimientos administrativos de alta demanda”.

**Una priorización, que no consideramos haya sido un beneficio para las familias andaluzas dado que, ha llegado solo al 18% de la población destinataria y como pusimos de manifiesto con anterioridad, se ha tramitado a costa de provocar dilaciones aún mayores en prestaciones como la Rmisa, que tienen un carácter más estable y beneficioso para las familias.**

Y por último referirnos a las **ayudas de emergencia que se conceden a propuesta de los Servicios Sociales Comunitarios** a quienes atraviesan dificultades y que serán objeto de análisis en el epígrafe destinado a analizar las cuestiones trasladadas respecto a las actuaciones de distintos Centros de Servicios Sociales de los municipios andaluces.

### 2.1.4.2.1.3. La vivienda: un derecho que sigue siendo difícil de alcanzar para la población más vulnerable

Un amplio elenco del derecho internacional, europeo y español reconocen el derecho a la vivienda entre sus principios rectores. A través del desarrollo legislativo, políticas y jurisprudencia, se busca garantizar que la vivienda no sea solo un bien económico, sino un derecho fundamental para todas las personas.

La [Constitución Española](#) en su artículo 47 recoge que “*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*” y que “*los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*”.

Es por tanto **la vivienda un derecho íntimamente relacionado con el derecho a la dignidad de la persona y al libre desarrollo de la personalidad, reconocido en el artículo 10.1 del mismo texto constitucional.**

A nivel estatal, la [Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda](#), tiene como objeto “*regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento*

de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda”.

Entre la normativa autonómica la, [Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía](#) regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

Habiendo transcurrido casi 40 años desde la entrada en vigor de nuestro texto constitucional en el que se ampara a quienes tienen más dificultades poder acceder a “una vivienda digna y adecuada”, “en condiciones asequibles”, la realidad dicta mucho de estos objetivos.

Así, en el reciente estudio realizado por el [Banco de España](#) se evidencian los “desajustes crecientes entre la oferta y la demanda de vivienda que contribuirían a explicar el dinamismo actual de los precios”. Señala que, ante la falta de oferta de viviendas de primera construcción, el creciente dinamismo se concentra en el mercado de segunda mano que sigue escalando año tras año y que ha permitido absorber un importante stock de vivienda sin vender tras la crisis económica de 2008 y la situación de la Covid-19 y que ha provocado que **los precios de los alquileres hayan aumentado hasta situarse en precios inalcanzables para una buena parte de la población.**

Unos costes que están muy por encima de la referencia contenida en la [Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda de Andalucía](#) que establece en el artículo 6 que en “los Planes autonómicos se determinarán ayudas para **garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacer 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**”.

Interesa en este sentido también traer a colación algunos datos del estudio publicado en 2023 por [Save the Children](#), referido a las [dificultades de las familias para pagar la vivienda en Andalucía](#), un problema que afecta principalmente a hogares monoparentales y con menores.

Según este estudio, en Andalucía son muchas las familias que no disponen de una vivienda adecuada, destacando la situación de hacinamiento de muchas de ellas. Unas viviendas que son más frecuentes en los barrios que están más alejados de “zonas con oportunidades económicas” y donde “el grado de cohesión y la exposición a riesgos para la salud –drogas, basura, etc.- o la seguridad –delincuencia-, inciden directamente en el bienestar y salud de sus habitantes y afectan a la movilidad social”.

Calcula que Andalucía es la tercera comunidad autónoma con mayor porcentaje de hogares con niños, niñas y adolescentes que no pueden mantener una temperatura adecuada. Según este estudio, en Andalucía el 3,4% de los hogares vive en precario y por lo tanto en una “vivienda insegura”.

Se recoge también en el informe que la infravivienda es uno de los principales problemas al que se han de enfrentar los gobiernos locales y autonómicos dado que según la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social, (Erascis), “la infravivienda representa un 34,4% del total de las viviendas andaluzas. Esto incluye edificios sin evacuación de aguas residuales, viviendas en mal estado o en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor, entre otras”.

### 2.1.4.2.1.3.1. Necesidad de vivienda de personas vulnerables. Dilaciones en resolver las ayudas al alquiler

La necesidad de vivienda en nuestra comunidad autónoma afecta a un buen número de personas con indicadores de vulnerabilidad, que cada vez está más cronificada, a pesar de las medidas implementadas para revertir esta situación.

Año tras año, esta Defensoría viene dando cuenta al Parlamento de Andalucía, de las dificultades de la población andaluza para acceder a un techo digno, tanto en el parque residencial privado, como en el de titularidad pública.

Un ejemplo de ello es el que relata la promotora de la queja 24/1148 en la que nos expone que es madre de cuatro menores, su pareja está pendiente de la valoración del grado de discapacidad, estando a la espera del Ingreso Mínimo Vital, y que por la falta de ingresos se encuentra sin alternativa habitacional, dado que la única fuente de ingresos era la prestación de desempleo cuyo periodo ha concluido.

El desfase entre el precio del alquiler y los recursos económicos de las familias es una de las causas que impide poder alquilar una vivienda en el mercado privado.

Es el caso de la promotora de la queja 24/6187, residente en Málaga, que nos plantea que a pesar de tener concedido una subvención del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga con cargo al programa PR5, no encuentra quien le alquile.

En otras ocasiones nos informan de las dificultades para mantener el alquiler de una vivienda, siendo de vital importancia las ayudas al alquiler para jóvenes familias vulnerables. Una medida que no siempre soluciona esta problemática dado que se excede del plazo previsto en las convocatorias.

A modo de ejemplo en la queja de oficio 19/2709 se pudo comprobar cómo se estaban produciendo dilaciones de más de dos años en resolver las solicitudes de la convocatoria de la Orden de 30 de octubre de 2018 de la entonces Consejería de Fomento y Vivienda.

Otra de las convocatorias de **ayudas al alquiler** que no se han resuelto en plazo es la que se realizó con cargo a la Orden de 10 de junio de 2022, destinada a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras **personas especialmente vulnerables**. En 2024 se han seguido recibiendo quejas en las que nos informan de retrasos, tanto en la emisión de resoluciones, como en el pago de los importes reconocidos, afectando de forma desigual a unas provincias con respecto a otras.

Destacamos las dificultades a las que se enfrenta la Delegación Territorial de Sevilla de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que ante el volumen de solicitudes recibidas en las distintas convocatorias, nos informa de no poder estimar la fecha aproximada en la que se resolverán los expedientes.

En este sentido, el promotor de la queja 24/3825 trasladaba que había pasado más de un año desde que solicitó la subvención sin tener respuesta de la administración. Acompañaba certificado donde se acreditaba su situación de vulnerabilidad, por lo que se indicaba desde los Servicios Sociales que era indispensable la percepción de esta ayuda. En el mes de septiembre se informaba desde la Delegación Territorial de Sevilla de que *“el expediente objeto de la queja tiene el número de orden de entrada 1.840, de 2.171 expedientes, estando actualmente en fase de tramitación 160 y en fase de resolución un total de 590”*.

Ante situaciones como las descritas, se considera que las convocatorias, que tenían como destinatarios a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad

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.

**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.

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.

