



1.15.1. Introducción

En materia de vivienda, sigue presentándose un número elevado de **quejas** relacionadas con el derecho a la vivienda, correspondiendo el mayor número de ellas a la necesidad de vivienda de familias andaluzas que carecen de recursos económicos suficientes para satisfacer la misma por sus propios medios y sin ayuda de la administración en base a los más variados motivos, muchas de ellas debido al **desahucio inminente o consumado por no poder hacer frente al alquiler de viviendas libres**.

En este sentido, cabe recordar que el artículo 47 de la Constitución Española proclama el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, a nivel internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas en su artículo 25 sitúa la vivienda como objeto de un derecho fundamental de las personas, tan elemental y básico como el alimento, el vestido o la asistencia médica, a pesar de todo lo cual sigue siendo un derecho aún muy lejos de realización y satisfacción efectiva para muchas familias andaluzas.

También los desalojos ejecutados o pendientes de ejecución judicial, tanto de viviendas públicas como privadas propiedad de entidades financieras por **ocupaciones sin título**, operan como causa de que se acuda a solicitar ayuda a esta Institución para poder acceder a una vivienda digna o, en su caso, a una alternativa habitacional, por las familias que van a verse en la calle, es por ello que seguimos llevando a cabo labores de intermediación con las entidades financieras titulares de estos inmuebles y, en otros casos, intervenciones ante la entidad pública propietaria (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA o ayuntamiento titular), con la finalidad de que tengan en cuenta la situación familiar, sobre todo si hay personas menores afectadas, para que no se lleve a cabo el lanzamiento sin una alternativa habitacional por lo que la coordinación con los servicios sociales resulta imprescindible.

En muchos de los supuestos de ocupaciones de viviendas públicas se da la circunstancia de que las personas ocupantes sin título habían pagado precio de traspaso mediante contratos privados con anteriores ocupantes o, en su caso adjudicatarios iniciales y las vienen ocupando, algunos de ellos, desde hace años.

Son los ayuntamientos andaluces los que están dando respuesta a esta variedad de situaciones, pese a las limitaciones presupuestarias que tradicionalmente arrastran las corporaciones locales, ante un **parque público de vivienda prácticamente colmatado y con una casi nula tasa de reposición a lo que se añade la escasa, cuando no nula, actividad constructora de viviendas públicas desde los comienzos de la crisis económica hasta nuestros días, especialmente de viviendas públicas en alquiler destinadas a las familias con menores recursos económicos de nuestra Comunidad**.

No obstante, hemos de decir, que en 2019 la situación de estancamiento y de no producción de nuevas viviendas públicas en alquiler, ha comenzado a cambiar pues se ha efectuado por la Junta de Andalucía una convocatoria pública de ayudas para la construcción de viviendas de estas características, tal como después veremos, que esperamos venga a paliar, si quiera mínimamente, el déficit de viviendas de este tipo que necesita la población andaluza y que va a permitir construir 722 nuevas viviendas protegidas en alquiler o en cesión de uso, tanto de régimen general como especial.

Normalmente, muchas de estas situaciones que venimos describiendo se intentan paliar con cargo a las ayudas económicas de emergencia de los servicios sociales comunitarios, cuyas características principales son que no pueden ser periódicas sino puntuales y limitadas en el tiempo, o a programas de ayuda al alquiler de viviendas para períodos más largos y continuados que han puesto en marcha ayuntamientos de ciudades grandes y medianas y de capitales andaluzas, con cargo a sus propios presupuestos, las cuales están haciendo un impagable esfuerzo en intentar paliar la necesidad de vivienda asequible de su comunidad vecinal.

En los municipios pequeños es donde más se ve la incapacidad de los ayuntamientos para resolver situaciones perentorias y urgentes de necesidad de vivienda.

Por otra parte, también hemos seguido detectado en este año, a raíz de quejas tramitadas a instancia de parte, la **inexistencia de Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas**, su desactualización o su no utilización para efectuar las propuestas de adjudicación de viviendas del parque público que quedan vacantes **en municipios pequeños**, lo que ha dado lugar a que hayamos efectuado varias resoluciones recomendando su puesta en marcha, pues se da la circunstancia de que en Andalucía para poder acceder



1.15. Vivienda

a vivienda calificada como protegida por la administración hay que estar obligatoriamente inscrito como demandante en estos registros públicos.

En relación con esta cuestión, la situación de muchas de las personas que se dirigen a esta Institución en demanda de ayuda por necesidad de vivienda, de exclusión social o en riesgo de estarlo, gran parte de ellas pertenecientes a colectivos vulnerables, las haría tributarias de la excepción a la adjudicación a través del RPMDVP, según el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía.

Esto es, la **posibilidad de adjudicación directa en situaciones de emergencia** mediante informe de acreditación y propuesta de los Servicios Sociales por lo que, como hemos dicho en otros informes anuales, este procedimiento excepcional puede convertirse como el normal ante la escasa vivienda pública vacante a adjudicar y el gran número de situaciones personales, sociales y económicas límites en el que se encuentran muchas de las familias andaluzas, dándose ya la paradoja de que en algunos municipios hay listados de familias que serían tributarias de acceder a viviendas públicas por este procedimiento previsto parra situaciones de emergencia.

El segundo gran grupo por número de quejas, es el referido a las **extraordinarias dilaciones en la tramitación de las sucesivas convocatorias de ayudas al alquiler** para personas con ingresos limitados de nuestra Comunidad desde 2015. Este programa de ayudas al alquiler, se trata de un programa estatal y como tal se financia con fondos que transfiere el Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía con cargo a los vigentes planes de vivienda, siendo la Comunidad Autónoma la que se encarga de su gestión y resolución.

Téngase en cuenta que estas ayudas se han convertido en la práctica, en la única fórmula de la política de vivienda actual para intentar solucionar y paliar la necesidad de vivienda de la población con menores recursos económicos, ya que contribuyen directamente a la posibilidad de acceder a una vivienda o mantenerse en ella evitando los desahucios por impago.

Pues bien, como cada año se han recibido un gran número de quejas individuales basadas en esta causa por lo que, al igual que en años anteriores hemos tenido que efectuar la incoación de una queja de oficio en orden al retraso en la resolución de la Convocatoria correspondiente a 2018, **queja 19/2709**, y continuar con la investigación de oficio de la convocatoria correspondiente a 2017, dado el retraso en resolver la misma en las provincias de Málaga y Sevilla, **queja 18/4615**, las cuales están pendientes de emitir resolución definitiva por parte de esta Defensoría.

“Necesidad de permutar viviendas públicas adjudicadas por motivos de conflictividad vecinal”

Con independencia de ello, se da también una variada casuística en las quejas individuales que se nos presentan en relación a estas ayudas, una de ellas es el retraso en la resolución de los recursos de reposición contra las resoluciones desestimatorias de las mismas.

Por otra parte y como ya es habitual en nuestros Informes Anuales, lugar destacado ocupa también la referencia a las **ayudas a la vivienda de planes anteriores como el de 2008-2012**, algunas de las cuales **aún siguen pendientes de pago**.

Concretamente, respecto a las ayudas autonómicas, en el presente ejercicio hemos incoado actuación de oficio con la finalidad de averiguar de forma definitiva qué va a pasar con las ayudas autonómicas a la vivienda correspondientes al Plan de Vivienda 2008-2012 que aún están pendientes de tramitación y pago, **queja 19/3927**, al ser este un tema recurrente que viene planteándose año tras año y al que se debe dar ya una respuesta definitiva.

Por lo demás, es de destacar el aumento de quejas de **necesidad de permutar viviendas públicas adjudicadas** por motivos de conflictividad vecinal, altercados, amenazas, lesiones, etc; por necesidades de accesibilidad o de mayores dimensiones de la vivienda al haber cambiado la composición de los miembros de la unidad



1.15. Vivienda

familiar. En estas quejas rara vez se puede acceder a las pretensiones de las familias peticionarias como después tendremos ocasión de analizar.

Se plantean también bastantes **quejas relacionadas con la gestión del parque público titularidad tanto de la administración autonómica a cargo de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía**, AVRA, como de propiedad de algunos ayuntamientos a cargo de sus entes instrumentales de gestión y administración que, si bien no son excesivas en número, sí son muestras de la complejidad que conlleva gestionar un parque público tan vasto como en el existente en nuestra Comunidad Autónoma.

Denuncias de viviendas vacías durante años y en proceso de grave deterioro o abandono por parte de familias gravemente necesitadas de vivienda; impago de las cuotas de comunidad en edificios de viviendas públicas plurifamiliares en régimen de arrendamiento tanto por las personas adjudicatarias legales como por las ocupantes sin título de viviendas del inmueble, de las que la administración titular no se hace cargo, con los problemas de falta de mantenimiento de servicios e instalaciones comunes al no tener las comunidades de usuarios recursos para su mantenimiento, conservación y reparación.

Relacionado asimismo con esta cuestión tenemos también las quejas por **deficiencias constructivas en viviendas públicas en arrendamiento** que ocasionan daños y perjuicios a los colindantes sin que se lleven a cabo las reparaciones pertinentes y en las que se suelen dar además, por estos motivos, problemas de conflictividad vecinal.

Por último, en cuanto a la producción normativa en materia de vivienda en este año 2019, podemos reseñar las siguientes:

- Orden de 14 de enero de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Acuerdo de 14 de mayo de 2019, del Consejo de Gobierno, que aprueba la formulación del Plan Vive en Andalucía 2020-2030.
- Orden de 15 de mayo de 2019, por la que se regulan las Áreas de Rehabilitación integral y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la rehabilitación residencial y la mejora del medio urbano en las mismas, en el marco de la inversión Territorial Integrada 2014-2020 para la provincia de Cádiz.
- Orden de 28 de mayo de 2019 por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión de uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.
- Orden de 17 de Junio de 2019, por la que se efectúa la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el ejercicio 2019.
- Orden de 12 de julio de 2019, por la que se convoca para el ejercicio 2019, la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión del uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.

1.15.2. Análisis de las quejas admitidas a trámite

1.15.2.1. Necesidad de vivienda

Son muchas las quejas que se han seguido presentando en esta Defensoría en 2019 por **necesidad de acceder o permanecer en una vivienda asequible para la economía familiar**, que además reúna las debidas condiciones de dignidad y adecuación.