



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.



1.15. Vivienda

Como venimos reiterando año tras año sobre el **perfil de la población que acude en demanda de intervención a esta Institución**, se trata de familias con recursos económicos escasos cuando no, casi nulos, las más de las veces usuarias habituales de los servicios sociales comunitarios a los que acuden para solicitar y recibir ayuda para hacer frente a sus necesidades básicas, entre las que se incluye el poder acceder o disfrutar de una vivienda que puedan pagar con sus escasos ingresos y por tanto tributarias de los diversos recursos y prestaciones sociales existentes en nuestra Comunidad Autónoma.

Así, en este año, siguiendo la tendencia ya observada durante 2018, y aunque hemos continuado la tramitación de quejas iniciadas en años anteriores, muchas de las nuevas quejas presentadas son promovidas por **personas y familias que quieren acceder a una vivienda pública en alquiler**, de considerable menor coste económico que las del mercado libre, al no poder pagar la renta de las que vienen ocupando estando **pendientes de desahucio en tramite judicial o ya consumado de su vivienda habitual de régimen libre**, por dicha causa.

La existencia de menores que se ven afectados por esta circunstancia o ser las personas solicitantes de vivienda titulares de familias monoparentales en una muy difícil situación socioeconómica y psicosocial o si se dan otros factores añadidos de vulnerabilidad como es la existencia de personas con discapacidad o ser o haber sido víctima de violencia de género, hace que el contenido de estas quejas sea especialmente dramático.

Sin embargo, muchas hemos de cerrarlas al no apreciar existencia de irregularidad por parte de la administración municipal interviniente, más allá de no disponer de viviendas de parque público que poder ofrecer para poder satisfacer esta demanda, y ello tras dársenos cuenta de las prestaciones y recursos sociales ofrecidos o concedidos para paliar, en la medida de lo posible, las carencias de todo orden en las que se encuentran muchas de estas unidades familiares (**queja 19/5057**, **queja 19/0191**, **queja 19/0425**, **queja 19/0707**, queja 19/1849, **queja 19/2914**, queja 19/1291, queja 19/1399, queja 19/1580, **queja 19/1581**, queja 19/2312, queja 19/3587, etcétera).

Otra de las causas también de bastante incidencia en la necesidad de vivienda que se ha puesto de manifiesto con mayor intensidad en 2019, es que si bien en los años más duros de la crisis económica la pérdida de la vivienda habitual venía derivada de los impagos de los préstamos hipotecarios tras el consiguiente procedimiento de ejecución hipotecaria o tras la dación en pago, en el presente ejercicio, como decíamos, **la posible o consumada pérdida de la vivienda familiar deriva de la no renovación de los contratos de alquiler social que las entidades de crédito** concedieron a sus antiguos deudores hipotecarios en el marco de las diversas medidas legales de protección de éstos que se aprobaron por el gobierno de España, o bien a otras familias que no reunían los requisitos para aplicarles estas medidas o que eran ocupantes sin título a las que se regularizó en la situación de ocupación de hecho de la vivienda, actuación esta última a la que en la actualidad se niegan de plano las entidades titulares, de ahí el aumento de los desalojos judiciales por ocupaciones de este tipo.

Así las cosas, una vez transcurrido el plazo legal de duración del contrato de alquiler social, las entidades titulares manifiestan su interés en no renovarlo, dándose diversa casuística: por un lado, en algunas ocasiones la persona o familia arrendataria ha contraído una importante deuda a causa del impago de la renta pactada lo que unido al transcurso del plazo legal de vigencia del contrato operan como causa o motivo de no renovación.

En otras ocasiones, además de darse estas circunstancias se une el que la entidad de crédito haya vendido la vivienda como parte de sus activos a algún fondo de inversión, siendo en este caso la nueva propiedad la que manifiesta no querer continuar con el contrato de alquiler social llegado su vencimiento.

En otros supuestos se trata de posible pérdida de la vivienda por procedimientos penales en curso por delito de usurpación de inmueble titularidad de entidad de crédito, instruidos a las personas ocupantes sin título que dan lugar al lanzamiento.

En estos supuestos **nuestra actuación se ciñe a intentar intermediación con la entidad de crédito propietaria de la vivienda o con su filial inmobiliaria** a fin de que, **atendiendo al carácter humanitario de nuestra intervención**, al carecer de competencias de supervisión sobre estas sociedades, se tomen en consideración las circunstancias socioeconómicas, personales y familiares de la unidad familiar, sobre todo cuando hay personas menores afectadas, para poder alcanzar una solución negociada entre las partes que eviten el que la familia pueda verse en la calle sin un recursos habitacional alternativo.



1.15. Vivienda

Las más de las veces se nos contesta a nosotros o directamente a las personas afectadas que no se accede a la renovación del alquiler aunque se perdona la deuda contraída si se entrega voluntariamente las llaves del inmueble. No obstante, también hay que reseñar la falta de colaboración de alguna de estas entidades para con esta Institución dando la callada por respuesta, ante lo que no podemos sino dar por concluidas nuestras actuaciones respecto a ellas al carecer de habilitación legal para poder proseguirlas al no caer dentro de nuestro ámbito estricto de supervisión (queja 18/5592, quejas 18/3894, queja 18/5011, queja 18/5592, 18/3145, 19/0910, 19/5265, 19/5581, etcétera).

Otro grupo de quejas, este año más numeroso que el anterior, lo constituyen las quejas sobre **necesidad de vivienda de familias ocupantes sin título legal de viviendas públicas** que ven como la administración titular instruye expediente administrativo de recuperación de oficio y la consiguiente resolución de desahucio y desalojo por ocupación de vivienda pública sin título legal habilitante para ello (queja 18/0476, queja 19/1845, queja 19/2043, queja 19/2375, queja 19/0908, queja 19/3342, queja 19/3586, queja 19/3587, 19/3809, 19/0145, queja 19/1849, queja 19/4535, queja 19/5076, etc.).

En muchas ocasiones las personas ocupantes alegan que se vieron abocadas a tomar dicha decisión al tener necesidad acuciante de vivienda para sus familias sin que la administración competente les ayudara a resolverla y ello antes de verse viviendo en la calle, sobre todo cuando tienen personas menores a su cargo. Máxime cuando venían viendo que la vivienda que luego ocuparon, estaba vacía y sin habitar desde hacía tiempo. Aunque no siempre es así, pues en otros casos la ocupación se produce nada más queda vacante y en curso de adjudicación a la familia que ocupa el primer lugar en la lista de espera de las viviendas de estas características.

Ahora bien, ello no es óbice para que se tengan que seguir unos determinados criterios de actuación conforme a las **recomendaciones del Comité de las Naciones Unidas de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en materia de desalojos forzados**, como son estos supuestos, concretamente en lo que atañe a la obligación de la administración competente en materia de vivienda, si bien dentro de sus posibilidades, de ofertar un alojamiento alternativo llegado el caso del lanzamiento, especialmente en el caso de la existencia de personas vulnerables (menores, mayores, personas con discapacidad, etc.).

En 2019 al igual que en el año 2018, se da la particular circunstancia de que se han seguido presentado varias quejas de Almería, por familias de origen extranjero aunque residentes legales en nuestro país y en barriadas de viviendas públicas en alquiler de titularidad autonómica, situadas en dicha provincia, a las que se les ha instruido expedientes de desahucio administrativo por ocupación sin título, la mayoría con menores a cargo (quejas 18/3685, 18/3686, 18/3687, 18/3688, 18/3689, 19/2231, 19/2436, 19/3200, 19/3884, etcétera).

La particularidad deviene en que muchas de ellas tienen documentos privados de cesión de uso o de compraventa suscritos con la anterior o anteriores personas adjudicatarias de la vivienda en cuestión, por los que pagaron determinadas cantidades de dinero y algunos de los cuales llevan años viviendo en ella bajo la apariencia de legalidad que presumían de los citados documentos.

Desde esta Defensoría, tal y como hemos tenido ocasión de manifestar de forma reiterada en las sucesivas Memorias Anuales al Parlamento de Andalucía y en cuantos foros tenemos ocasión de participar, consideramos que **la vía de hecho no puede ser título habilitante de conductas que no se ajustan a la legalidad vigente**, postergando el derecho de aquellas familias que esperan pacientemente a que se les adjudique una vivienda pública cuando la misma quede disponible por haber acreditado, en función de sus circunstancias de toda índole, tener un mejor derecho a ello.

“La vía de hecho no puede ser título habilitante de conductas que no se ajustan a la legalidad vigente”



Al efecto desde esta Institución estimamos que si desde la administración autonómica o municipal **deben ejercerse obligatoriamente cuantas competencias tenga asignadas para la defensa y recuperación de su patrimonio público residencial** y que el mismo sea ocupado por quienes tengan título legal para ello, de forma correlativa también están **obligadas a extremar el celo en la eficacia y eficiencia en su gestión** adoptando las medidas adecuadas de inspección e investigación periódica del mismo que eviten que se produzcan situaciones de esta naturaleza así como la existencia de viviendas públicas desocupadas sin cumplir el fin social para el que fueron construidas.

Estos expedientes están aún en curso de tramitación por lo que daremos cuenta de la resolución que finalmente se adopte en nuestro Informe Anual correspondiente a 2020.

En todos los casos que venimos exponiendo, nos dirigimos en demanda de información sobre los recursos disponibles en materia de vivienda que se puedan ofertar a estas familias para cuando tengan que dejar su vivienda habitual, al ayuntamiento del municipio de residencia o a su entidad instrumental de promoción y gestión de viviendas protegidas y a los servicios sociales comunitarios, sobre las prestaciones o recursos públicos que se puedan ofrecer, especialmente para cuando surja la situación de emergencia habitacional, o sobre las intervenciones de carácter social que se vengán realizando o puedan llevarse a cabo con la familia en cuestión.

Asimismo, nos aseguramos que los servicios sociales comunitarios hayan evacuado y, en su caso, enviado el informe correspondiente al Juzgado competente en los casos de desalojos judiciales, para el caso de que si se trata de familias en situación de vulnerabilidad, fuera necesario paralizar y prorrogar el lanzamiento en los plazos previstos legalmente tras la modificación llevada a cabo al respecto por el **Real Decreto-ley 7/2019** de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, hasta tanto se busca un alojamiento alternativo.

El resultado de nuestras actuaciones casi siempre termina con la consecuencia antes descrita, de no apreciación de irregularidad en la actuación municipal y, en ocasiones, aunque menos de las que quisiéramos, con el asunto solucionado o en vías de solución.

En cualquier caso, y aún siendo conscientes de las dificultades actualmente existentes para ampliar las inversiones públicas en materia de vivienda y aunque hemos comenzado a apreciar cambios **procede hacer un llamamiento general, decidido y contundente a las administraciones con competencia en materia de vivienda sobre la necesidad imperiosa de ampliar el parque público de vivienda en alquiler social que se destine a poder satisfacer la necesidad de vivienda de la población andaluza con menores recursos económicos ya que nunca va a poder ver satisfecho su derecho humano a acceder a una vivienda digna y adecuada sin ayuda de la administración.**

1.15.2.2. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de viviendas protegidas

Como tema asociado a la necesidad de vivienda, nos encontramos con las quejas referentes a la **inexistencia** de registro municipal de demandantes de viviendas protegidas (RPM DVP), su **desactualización, o su no utilización** para efectuar las propuestas de adjudicación de vivienda de titularidad pública vacantes en municipios pequeños.

En este contexto, cuando nos dirigimos a los organismos públicos, mediante resolución, les recomendamos su puesta en funcionamiento efectivo, insistiendo que en nuestra Comunidad Autónoma es imprescindible estar inscritos en los citados registros para poder acceder a una vivienda de titularidad pública. Además, les recordamos la obligación de las corporaciones municipales en este contexto haciendo alusión a las diferentes normativas, e insistiendo en que, de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, los ayuntamientos están obligados a crear y mantener el registro de manera permanente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Mediante el Decreto 1/2012, de 10 de enero, se aprobó el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, estableciendo la regulación general de carácter mínimo