El derecho a una vivienda digna

Mejoras en la gestión del Parque Público de Viviendas

En esta Institución se vienen planteando **quejas relacionadas con la gestión del parque público de viviendas titularidad tanto de la administración autonómica** como **de algunos ayuntamientos** que, si bien no son excesivas en número, si son muestras de la complejidad que conlleva gestionar un parque publico tan vasto como 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.

Esta situación genera a su vez otros malestares como conflictos vecinales y falta de mantenimiento de las zonas y servicios comunes. No obstante, debe señalarse que muchas de estas situaciones están causadas por la falta de un adecuado uso, conservación y mantenimiento por parte de las personas arrendatarias, y de las ocupantes sin título legal.

> "La necesidad de vivienda por quienes no pueden adquirirla por sí misma comporta un derecho pero también las obligaciones de adecuado uso y conservación"

En lineas generales, las respuestas a nuestras peticiones son similares: se excluye de responsabilidad a la administración titular al considerar que son las comunidades de vecinos las que deben iniciar los procedimientos monitorios reclamando el pago de las cuotas de comunidad.

Esta Defensoría siempre ha manifestado que la satisfacción de la necesidad de vivienda por quienes no pueden realizarla por sí misma comporta un derecho pero también las obligaciones de adecuado uso y conservación, y de asumir el pago de las cuotas de comunidad. Máxime cuando el mantenimiento de este parque residencial se realiza básicamente con las rentas que abonan las personas inquilinas, por lo que su impago merma los derechos de las que sí están al corriente del pago, generándose así un agravio comparativo.

De otra parte, conforme a la normativa existente, la administración propietaria de viviendas protegidas públicas ocupadas tanto por personas arrendatarias como por ocupantes sin título legítimo para ello, participará en su porcentaje de titularidad en las reparaciones aprobadas y efectuadas por la comunidad de vecinos, además del pago de las cuotas de comunidad de las viviendas que se encuentran ocupadas de forma irregular.

En este sentido, resulta evidente que el adecuado mantenimiento de las zonas o espacios y elementos comunes de un edificio tiene una importancia capital para garantizar que las personas que habitan en las viviendas puedan acceder a las mismas en condiciones adecuadas se seguridad, accesibilidad y dignidad.

Si bien podemos entender la dificultad que supone activar procedimientos judiciales destinados al cobro de las cantidades adeudadas a personas que es posible, en muchos casos, que no dispongan de recursos para hacer frente a los mismos, no podemos compartir que se demore en el tiempo indefinidamente la solución a este problema, pues esta falta de actividad puede provocar que se desincentive el pago por los vecinos cumplidores, que aportan sus cuotas comunitarias y no disfrutan de unos espacios y elementos comunes en condiciones adecuadas.

Además, la falta de ingresos por parte de la comunidad de inquilinos supone un inadecuado mantenimiento del edificio, lo que conlleva un deterioro acelerado de un elemento del parque público residencial.

Esta problemática la hemos abordado en cuanto al parque público de viviendas en arrendamiento de titularidad autonómica en una Resolución y estamos efectuando las mismas consideraciones en las quejas relativas al parque público municipal.