

Guía de Recursos en materia de Vivienda

Le ofrecemos aquí una Guía de recursos en materia de vivienda para facilitar a la ciudadanía el conocimiento de los organismos públicos con competencia en la materia, gestiones necesarias para realizar para demandar vivienda, y recursos y organismos en materia de vivienda a nivel local, provincial y autonómico, y prestaciones a los que pueden acceder.

ÍNDICE:

Introducción

- 1. Normas que regulan el derecho a la vivienda y organismos públicos con competencias en la materia.**
 - 1.1. ¿En qué consiste el derecho a la vivienda?**
 - 1.2. ¿Qué legislación regula la vivienda protegida en Andalucía?**
 - 1.3. ¿Cuál es el reparto de competencias en materia de vivienda?**
- 2. Acceso a una vivienda protegida.**
 - 2.1. ¿Qué es una vivienda protegida?**
 - 2.2. ¿Cuáles son los regímenes de protección?**
 - 2.3. ¿Qué principios presiden en Andalucía la adjudicación de vivienda pública?**
 - 2.4. ¿Cómo se accede a una vivienda protegida?**
 - 2.5. ¿Hay alguna excepción al procedimiento de adjudicación a través del RMDVP?**
 - 2.6. ¿Cómo se solicita la inscripción en los RMDVP?**
 - 2.7. ¿Dónde presentar la solicitud?**
 - 2.8. ¿Qué información se debe incluir en la solicitud?**
 - 2.9. ¿Qué requisitos debo cumplir para que se admita mi solicitud de inscripción en el RMDVP?**
 - 2.10. ¿Puedo inscribirme en el RMDVP teniendo una vivienda en propiedad o siendo adjudicatario de una vivienda protegida?**

- 2.11. ¿Qué obligaciones adquiere la persona adjudataria de una vivienda protegida?
- 2.12. ¿Cuál es la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida?
- 2.13. ¿Puedo transmitir una vivienda protegida en régimen de propiedad?
- 2.14. ¿Se puede solicitar el cambio de vivienda protegida?
- 3. Desahucios.
 - 3.1. ¿En qué consiste un procedimiento judicial de desahucio?
 - 3.2. ¿Cómo solicito asistencia jurídica gratuita?
 - 3.3. ¿Cuándo se puede suspender un desahucio?
 - 3.4. ¿Qué pasos doy para buscar una alternativa habitacional?
 - 3.5. ¿Cuál es la actuación del Defensor del Pueblo Andaluz ante los desahucios?
 - 3.6. El Derecho Internacional en la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional.
 - 3.7. Jurisprudencia española en relación con la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional.
- 4. Recursos en materia de vivienda.
 - 4.1. Junta de Andalucía.
 - 4.1.1. Oficina de Defensa de la Vivienda del Sistema Andaluz de lucha contra la ocupación ilegal y de asesoramiento para la protección de la vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.
 - 4.1.2. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).
 - 4.2. Administración Local.
 - 4.2.1. Provincia de Almería
 - 4.2.2. Provincia de Cádiz
 - 4.2.3. Provincia de Córdoba
 - 4.2.4. Provincia de Granada
 - 4.2.5. Provincia de Huelva
 - 4.2.6. Provincia de Jaén

4.2.7. Provincia de Málaga

4.2.8. Provincia de Sevilla

4.3. Otros

5 Ayudas al alquiler y la rehabilitación de la vivienda.

5.1 Bono Alquiler Joven.

5.2 Ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual a personas especialmente vulnerables.

5.3 Subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas.

5.4 Información sobre los intereses de demora.

6 Otras cuestiones de interés.

6.1 Información sobre alquiler de vivienda.

6.2 Limitación actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

En nuestra [página web](#) recogemos información sobre todas las actuaciones que el Defensor del Pueblo realiza con relación a la defensa del derecho a la vivienda de la ciudadanía, la cual también sintetizamos anualmente en los Informes Anuales que presentamos ante el Parlamento Andaluz.

INTRODUCCIÓN

[Volver al índice](#)

La vivienda es una necesidad tan fundamental y básica en la vida de cualquier persona como la alimentación, el descanso o la higiene, una base indispensable para desarrollar un proyecto vital y ejercer nuestros derechos fundamentales. Por ello los problemas relativos a la vivienda son fuente de la frustración, angustia, temor e incluso dolencias físicas que provoca no tener un techo seguro o digno.

El desempleo, la precariedad laboral, la especulación inmobiliaria y el alza de los precios del alquiler, problemas de los que los medios de comunicación se hacen eco reiteradamente, siguen suponiendo que un gran número de personas y familias no puedan acceder a una vivienda digna y adecuada si no es con ayuda pública, ya sea mediante vivienda social, ayudas directas u otros instrumentos.

Ciertamente esta Defensoría lleva años constatando que, a pesar de que los artículos 47 de la Constitución española y 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía contemplan el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e instan a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, la vivienda es una de las cuestiones que más preocupan a los andaluces y andaluzas.

Cada año, más de medio millar de personas se dirigen a esta Institución trasladándonos su preocupación por un próximo desahucio, su necesidad de vivienda, la carencia de recursos económicos suficientes para seguir pagando el alquiler, los “pisos cárcel”, la falta de condiciones mínimas de dignidad y salubridad en sus viviendas y comunidades, y muchas otras cuestiones relacionadas con la vivienda.

Prácticamente en todos los casos de necesidad de vivienda y desahucios que nos llegan hay menores, personas mayores, con discapacidad o víctimas de violencia de género. Salvo excepciones muy puntuales, son familias en situación o riesgo de exclusión social. A menudo se trata de familias monoparentales constituidas por mujeres que se encuentran a cargo de uno o varios hijos, que sin apenas recursos ven imposible encontrar una alternativa habitacional, ni siquiera con eventuales ayudas al alquiler.

No es extraño que estas personas desconozcan los trámites necesarios para poder acceder a una vivienda protegida o solicitar una ayuda económica para el pago del alquiler, la normativa referida a desahucios, o el procedimiento para solicitar una permuta de vivienda, por ejemplo.

Por ello una parte importante de la labor de esta Institución ante las consultas y quejas de la ciudadanía, además de la supervisión de la actuación de las administraciones públicas, se dedica a informar sobre los procedimientos para el acceso a vivienda protegida y los organismos públicos competentes en materia de vivienda a nivel autonómico y municipal.

Como Institución defensora de los derechos de la ciudadanía, hemos elaborado la presente “Guía de recursos en materia de vivienda” para facilitar a la ciudadanía el conocimiento de la normativa básica que regula el derecho a la vivienda en nuestra Comunidad, los organismos públicos con competencia en la materia, las gestiones necesarias para realizar para demandar vivienda protegida, y los recursos y organismos existentes en materia de vivienda a nivel local, provincial y autonómico, además de otras cuestiones que consideramos pueden ser de interés.

Esperamos que la información que se contiene en esta guía sirva para poner un poco de orden y luz en la a menudo compleja burocracia y dar respuesta a las preguntas habituales de ¿cómo solicito una vivienda protegida?, ¿qué hago ante un desahucio? , ¿a qué organismos puedo acudir ante mi necesidad de vivienda?, ¿a qué ayudas al alquiler puedo acceder?, y tantas otras, con el fin de continuar trabajando en el ámbito de nuestras competencias en la consecución de dos de los retos fundamentales que esta Institución considera que Andalucía tiene ante sí: garantizar el derecho a la vivienda y humanizar los servicios de información y atención a las personas.

1. NORMAS Y ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA.

[Volver al índice](#)

1.1. ¿En qué consiste el derecho a la vivienda?

[Volver al índice](#)

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce a toda la ciudadanía, el «derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada», para lo cual «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».

Al estar ubicado este artículo en el Capítulo III del Título I “De los principios Rectores de la política social y económica”, se trata de un principio que ha de

tenerse en consideración en la legislación, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Por tanto, **aunque su definición indique que es un “derecho”, este no es exigible de forma directa, sino en función de las leyes que lo desarrollen y la jurisprudencia que se vaya desarrollando.**

Ahora bien, el artículo 10.2 de la Constitución española dispone que las normas relativas a los derechos fundamentales y las libertades públicas reconocidas en la propia Constitución se han de interpretar de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España, por lo que **también hay que estar a lo que dispongan los tratados y organismos de derechos humanos que nuestro país haya adoptado.**

En el ámbito de nuestra Comunidad, el Estatuto de Autonomía de Andalucía dedica su artículo 25 al derecho a la vivienda en Andalucía, poniendo el mismo en relación con el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, y mandatando a los poderes públicos para que lleven a cabo la promoción pública de la vivienda. Además remite a la Ley para la regulación del acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como de las ayudas que lo faciliten.

1.2. ¿Qué legislación regula la vivienda protegida en Andalucía?

[Volver al índice](#)

La principal legislación es la siguiente:

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y modificado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y, posteriormente, por Decreto 161/2018 de 28 de agosto
- Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012,

de 10 de enero y modificado por el Decreto 161/2018 de 28 de agosto.

- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado por Decreto 91/2020, de 30 de junio.
- En cada municipio, su respectivo plan municipal de vivienda y suelo.

Puede acceder al Código de la Vivienda de Andalucía, editado por el Boletín Oficial del estado, en este [enlace](#).

1.3. ¿Cuál es el reparto de competencias en materia de vivienda?

[Volver al índice](#)

Estado:

Competencias sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (149.1.13 de la Constitución Española) y sobre las bases de ordenación del crédito (149.1.11 de la Constitución Española). Esta competencia generalmente se concreta en el **establecimiento de ayudas y subvenciones** con cargo a sus propios presupuestos

Andalucía (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda):

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada.

El artículo 4 de la citada ley dispone que **la actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la misma deberá dirigirse a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada**, mediante:

- a) El ejercicio de las **potestades de planeamiento urbanístico**, de manera que posibilite el **acceso a la vivienda de promoción libre** para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las **potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida**, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.

- c) El **favorecimiento del alojamiento transitorio**.
- d) La **promoción de la rehabilitación y conservación** del parque de viviendas existente.
- e) El ejercicio de las **potestades de inspección administrativa y sancionadora** en materia vivienda.
- f) Actuaciones de fomento para **evitar la existencia de viviendas deshabitadas**.

Asimismo, en el artículo 12 se establece que la Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma durante su período de vigencia. Su contenidos mínimo será el siguiente:

- a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión de los resultados habidos en los planes precedentes.
- b) Los objetivos y prioridades en materia de vivienda protegida y suelo, así como su distribución territorial.
- c) La definición de las distintas actuaciones públicas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación.
- d) La previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.
- e) Las condiciones de acceso a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación que se recogen en el Plan.
- f) Las medidas complementarias que resulten necesarias para alcanzar los objetivos contemplados en el Plan.
- g) Las medidas para el seguimiento y aplicación del Plan.

Para mayor detalle puede acudir al [Decreto 160/2022](#), de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el que se definen las funciones que corresponden a la **Secretaría General de Vivienda** y a la **Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana**.

La **Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)** es una agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía (anteriormente conocida como EPSA). Sus funciones se contemplan en sus Estatutos,

recogidos en el Decreto 174/2016 de 15 de noviembre. Dicho texto normativo describe como funciones de la agencia, entre otras, las siguientes:

- La administración y gestión del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma, compuesto por unas 74.000 viviendas, de las cuales casi 50.000 son en arrendamiento.
- La realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación.
- La ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación o recuperación urbana.
- La gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.
- La realización de las actividades ligadas a la gestión en materia de fianzas de arrendamiento.
- Y el desarrollo de las actividades que le sean encomendadas, en materia de eficiencia energética de la edificación y de fomento del alquiler de viviendas.

Municipios:

La Ley de Bases de Régimen Local otorga al poder local las siguientes competencias en su artículo 25: "Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación".

En nuestra Comunidad, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, también contempla en su artículo 9, como competencia propia de los municipios andaluces, la **planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida**, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

c) Adjudicación de las viviendas protegidas.

d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica

Además de lo anterior, los ayuntamientos están obligados a facilitar el ejercicio efectivo del derecho a una viviendas a través de los **registros municipales de demandantes de vivienda protegida y los planes municipales de vivienda y suelo**, ambos de creación obligatoria para los ayuntamientos, los primeros desde 2010 y los segundos desde 2012.

Aun cuando no haya vivienda pública disponible, estos dos instrumentos son fundamentales para que los ayuntamientos y la administración autonómica puedan tener un conocimiento adecuado de las necesidades de vivienda en cada municipio y definir sus respectivas políticas de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

A fecha 31 de noviembre de 2021, había en nuestra comunidad 66.483 inscripciones activas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, a las que habría que añadir las solicitudes pendientes de estudio e inscripción, aquellas que se han desactualizado por diversos motivos sin significar que no precisen ya de vivienda y las demandas de vivienda en municipios que aún no han establecido o no tienen operativo el correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

En el caso de municipios que no cuentan con registro municipal de demandantes de vivienda protegida operativo o que no disponen de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, los vecinos y vecinas pueden reclamar ante el correspondiente Ayuntamiento su aprobación o también presentar queja en el Defensor del Pueblo Andaluz

Por último, aunque no se trata de competencias directas en materia de vivienda, dada la importancia en procesos de desahucio, procede mencionar que la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, establece en su artículo 28 entre las **funciones de los servicios sociales comunitarios**:

- La identificación e **intervención en situaciones de exclusión social** o riesgo de estarlo, situaciones de violencia de género, situaciones de violencia intergeneracionales y de iguales, dependencia y desprotección de personas en situación de vulnerabilidad social.

- **La atención a situaciones de urgencia o emergencia social.**
- **La coordinación con los servicios públicos de vivienda** mediante el establecimiento de actuaciones conjuntas para el acceso a la vivienda, la adecuación y mantenimiento de la misma, y especialmente frente a la pérdida de vivienda. Respecto a esta última función, el apartado primero del artículo 58 dispone también que los órganos de las Administraciones Públicas competentes en materia de servicios sociales deberán coordinar sus actuaciones con las de los órganos competentes para la prestación de los servicios que corresponden a otros sistemas y políticas públicas, en particular con el sistema de salud, con el sistema educativo, con el sistema judicial, con las políticas de empleo, inserción laboral y formación, vivienda, accesibilidad, e igualdad, y, en general, con cualesquiera otras políticas públicas que pudieran confluir con los servicios sociales en áreas concretas de la intervención social.

2. ACCESO A UNA VIVIENDA PROTEGIDA.

[Volver al índice](#)

2.1. ¿Qué es una vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

Se entiende por **vivienda protegida** aquella que obtiene una calificación como tal por parte del ayuntamiento correspondiente, de conformidad con la normativa autonómica. De dicha calificación se derivan las distintas obligaciones que caracterizan la vivienda protegida:

- Precio máximo de venta, alquiler o cesión de uso.
- Destino a residencia habitual y permanente.
- Superficie máxima útil o construida establecida por el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo. Con carácter general, el actual Plan Vive en Andalucía 2020-2030 establece como superficie útil máxima 90m² para las viviendas protegidas y 45m² para los alojamientos. Estos límites de superficie podrán ser sobrepasados en un 20 por ciento en el caso de destinarse a personas con movilidad reducida.
- Cumplimiento de los parámetros de diseño (composición de las viviendas, superficie útil máxima, altura de la edificación, etc.).
- Los restantes requisitos marcados por las disposiciones que resulten de aplicación.

Además, se incluyen en la regulación los **alojamientos protegidos** destinados a colectivos específicos, y siempre bajo régimen de alquiler o cesión de uso. Estos alojamientos están integrados por una parte privativa y por servicios comunitarios que supondrán al menos un 15 por ciento de la parte privativa. Los alojamientos protegidos suponen una alternativa a la vivienda convencional, que puede aportar una solución para jóvenes, personas mayores, estudiantes o unidades familiares con menor necesidad de superficie.

El acceso a la vivienda protegida podrá darse:

- En alquiler
- En propiedad, por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o mediante cooperativas.

Además, los planes de vivienda podrán establecer fórmulas intermedias de acceso a las viviendas protegidas mediante la adquisición de otros derechos

reales distintos al de propiedad, que conlleven el uso y disfrute de la vivienda, como la cesión de uso.

2.2. ¿Cuáles son los regímenes de protección?

[Volver al índice](#)

El actual Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030 establece las siguientes categorías:

<i>Régimen</i>	<i>Duración</i>	<i>Personas destinatarias</i>
<i>Especial</i>	<i>15 años</i>	<i>3 veces el IPREM</i>
<i>General</i>	<i>10 años</i>	<i>4 veces el IPREM</i>
<i>Precio limitado</i>	<i>7 años</i>	<i>5 veces el IPREM</i>

(Dicho periodo de protección no será de aplicación cuando por condición contractual establecida en la enajenación del suelo o como consecuencia de la obtención d financiación, se establezcan plazos superiores, lo que deberá constar en la resolución de calificación definitiva y en el Registro de la Propiedad).

Puede consultar el valor actual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en este [enlace](#).

Cada régimen repercutirá tanto en la duración del período de protección de la vivienda como, junto con otros parámetros, en la determinación de su precio máximo. El régimen, además, incide en la selección de las personas destinatarias, al establecer un límite de ingresos anuales en cada caso.

2.3. ¿Qué principios presiden en Andalucía la adjudicación de vivienda pública?

[Volver al índice](#)

La Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y su Reglamento, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de Julio, así como la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establecen, con carácter general, que las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados seleccionadas atendiendo a procedimientos en los que se respete la

igualdad, la concurrencia y la publicidad, salvo determinadas excepciones, a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Asimismo, el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dispone que, en el marco del régimen jurídico establecido para cada tipo de vivienda protegida, «los ayuntamientos fijarán, de acuerdo con los criterios generales establecidos por la Consejería competente en materia de vivienda, el procedimiento para la adjudicación de las mismas a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos, pudiendo establecer criterios de preferencia específicos, con respeto en todo caso a los **principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.**»

2.4. ¿Cómo se accede a una vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará **a través de los Registros Públicos Municipales** mediante un procedimiento reglado diseñado en el Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Decreto 1/2010 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

El citado Reglamento prevé en su artículo 10 diferentes sistemas de selección de las personas adjudicatarias, siempre que estén así establecidos en las correspondientes bases reguladoras de los registros públicos municipales y que se justifiquen en relación con los objetivos establecidos de los planes de vivienda y suelo municipales, autonómicos y estatales.

Se pueden consultar los datos obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a disposición de los Ayuntamientos andaluces, para la gestión de los Registros en este [enlace](#).

Se deja libertad a cada Ayuntamiento para que **a través de las bases reguladoras** del Registro pueda elegir el procedimiento que mejor se adecúe a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los reiterados principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Estos registros tienen ámbito municipal y es competencia de Ayuntamiento correspondiente, quien regula las bases que rigen para su funcionamiento.

Dichos procedimientos pueden ser:

- La baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases reguladoras y en los respectivos planes de vivienda y suelo. Se valorará la adecuación de la solicitud a: características de la vivienda, nivel de ingresos, composición familiar, grupos de especial protección, antigüedad en el registro, entre otros. Deben preverse los criterios a seguir en caso de igualdad entre dos o más solicitudes.
- El sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.
- La antigüedad en la inscripción.
- Otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del respectivo registro público municipal, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

Existe también la posibilidad de que los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, aspectos a los que se deberá dar la debida publicidad.

La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) carece de competencias para la adjudicación directa de las viviendas protegidas de su titularidad, ni siquiera las que son en régimen de alquiler.

El procedimiento de adjudicación se regula detalladamente:

1. La persona titular de las viviendas solicitará al correspondiente registro la relación de demandantes que se ajusten a la promoción, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva.
2. En el plazo de 30 días a contar desde la solicitud, el registro remitirá a la persona titular de las viviendas una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos. La relación deberá incluir un número de suplentes equivalente al doble de las viviendas a adjudicar. Posteriormente, se dará traslado tanto a los beneficiarios como a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda para su publicación en la web.

Si el registro no facilitase el listado en este plazo, el promotor lo comunicará a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda correspondiente, que reclamará al registro que realice la selección.

Tras 15 días sin respuesta, el promotor podrá adjudicar libremente las viviendas entre los inscritos en el registro que cumplan con los requisitos exigidos.

3. El registro expedirá una acreditación sobre el cumplimiento, por cada una de las personas seleccionadas, de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate y sobre sus condiciones específicas. Esta acreditación tendrá una validez de 6 meses, según las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

4. Si las personas adjudicatarias no dan respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 30 días, se considerará que renuncian a la vivienda. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas o cuando la relación facilitada por el registro no permita adjudicar la totalidad de las mismas, la persona promotora podrá solicitar al registro una nueva relación. Igualmente, podrá adjudicarlas entre quienes cumplan los requisitos establecidos y se hallen inscritas en el registro.

5. La persona promotora comunicará al registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por quien sea responsable del registro.

No obstante, el Plan Vive 2020-2030, en su artículo 23, establece un **procedimiento simplificado** de selección de las personas adjudicatarias para los **programas de promoción de viviendas protegidas previstos en dicho plan**. A este procedimiento pueden acogerse las personas promotoras mediante una comunicación al registro, que realizarán en el momento de la solicitud de la lista priorizada de demandantes.

El registro remitirá a la persona promotora, en el plazo de 15 días a contar desde la presentación de la solicitud, la referida relación priorizada, que ha de contener un número de demandantes igual al de viviendas ofrecidas y otro tanto de suplentes. Previamente, debe comprobarse que todos estos demandantes cumplen los requisitos, así como, en su caso, su suficiencia económica.

En el caso de que el registro no facilite la relación mencionada en el plazo previsto, la persona promotora podrá adjudicar las viviendas a las personas interesadas que se encuentren inscritas en el registro y cumplan los requisitos regulados para su acceso.

Para la selección de las personas adjudicatarias, los registros podrán establecer como requisito que la unidad familiar cuente con ingresos

familiares o ayudas suficientes para abonar la renta o precio de venta de las viviendas, excepto en los casos de viviendas destinadas a personas en situación o riesgo de exclusión social o emergencia habitacional.

2.5. ¿Hay alguna excepción al procedimiento de adjudicación a través del RMDVP?

[Volver al índice](#)

En efecto, el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, excepciona de la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida las siguientes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
- c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Debe acudir a los servicios sociales comunitarios de su Ayuntamiento Para mayor información sobre el procedimiento establecido en su municipio para el acceso a vivienda protegida en caso de urgencia (por ejemplo, en caso de desahucio).

2.6. ¿Cómo se solicita la inscripción en los RMDVP?

[Volver al índice](#)

Resulta por tanto fundamental la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de los municipios en que tengan interés en residir. Puede inscribirse hasta en tres registros, indicando el municipio de preferencia, si bien debe tener en cuenta que cada Ayuntamiento dispone de margen para establecer los criterios de adjudicación preferentes, que a menudo incluyen un período mínimo de empadronamiento. En consecuencia, habrá de estar a lo que en cada municipio se establezca al respecto.

Le recomendamos que se informe en su Ayuntamiento de los requisitos a cumplir y el procedimiento de selección para la adjudicación de vivienda protegida. Asimismo, puede consultar las ordenanzas reguladora de los RMDVP en este [enlace](#).

2.7. ¿Dónde presentar la solicitud?

[Volver al índice](#)

- Presencialmente en el Registro de cada Ayuntamiento.
- Telemáticamente en aquellos Ayuntamientos que ofrezcan esa posibilidad. Puede solicitar, modificar o cancelar su inscripción a través de este [enlace](#).

En caso de que su Ayuntamiento no disponga de RMDVP operativo, puede presentar queja ante el Defensor del Pueblo Andaluz.

La solicitud podrá presentarse **por persona a título individual o por los miembros de una unidad familiar o de convivencia**, en cuyo caso la solicitud deberá ser firmada por todos los miembros mayores de edad, sin que puedan estar incluidas en más de una inscripción.

Una persona no podrá aparecer en dos inscripciones diferentes del mismo municipio.

Las personas inscritas están obligadas a **comunicar cualquier modificación** en sus condiciones (por ejemplo, ingresos anuales o necesidades en relación a la vivienda) en el plazo máximo de 3 meses. No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando estos supongan una variación en el 10 por ciento de los inicialmente declarados.

La inscripción tendrá una **duración de 3 años** y se puede renovar desde tres meses antes. una vez pasado este periodo. En caso contrario, caducará al finalizar los tres años.

En el caso de que el procedimiento de adjudicación establecido en las bases reguladoras del correspondiente RMDVP sea el sorteo, debe tener en cuenta que las inscripciones posteriores se incluirán al final del listado resultante hasta que se realice un nuevo sorteo.

2.8. ¿Qué información se debe incluir en la solicitud?

[Volver al índice](#)

- Datos básicos: Nombre y apellidos, sexo, dirección y nacionalidad, número de Documento Nacional de Identidad o NIE, fecha y lugar de nacimiento.
- Grupo de especial protección, si es el caso: entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.
- Ingresos anuales.
- Declaración sobre solicitudes presentadas en otros municipios.
- Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda (protegida o libre) salvo excepciones previstas legalmente por motivos justificados
- Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
- Número de dormitorios de la vivienda que demanda.
- Necesidad de una vivienda adaptada.
- Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

Cada municipio puede solicitar más datos si los necesita para su gestión.

Debe tener presente que **la elección que realice en cuanto a régimen de acceso, número de dormitorios y vivienda adaptada, determinarán su inclusión o no en los listados correspondientes cada vez que una vivienda protegida quede disponible**. Por ejemplo, si selecciona únicamente viviendas de cuatro dormitorios en régimen de alquiler con opción de compra, su solicitud no se tendrá en cuenta para acceder a una vivienda de tres dormitorios en régimen de alquiler. Por ello es fundamental que reflexionen bien sobre cuál es su necesidad de vivienda y seleccione

todas aquellas opciones que puedan atender la misma de forma adecuada, no ciñéndose únicamente a la categoría que más le satisfaría.

2.9. ¿Qué requisitos debo cumplir para que se admita mi solicitud de inscripción en el RMDVP?

[Volver al índice](#)

La inscripción implicará la comprobación previa del cumplimiento de los **requisitos** para acceder a una vivienda protegida, que en términos generales son:

- Ser mayor de edad.
- No ser titular de una vivienda en propiedad, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de uso o disfrute vitalicio.
- Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.

Puede acceder a más información en este [enlace](#).

Los requisitos exigibles para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el curso del procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el RMDVP, que emitirá una acreditación. Los correspondientes contratos deberán ser presentados a visado, autorización o comunicación, en la Delegación Territorial en un plazo de seis meses desde la fecha de la acreditación.

Cuando los contratos se presenten una vez vencido el mencionado plazo, la Delegación verificará de nuevo el cumplimiento de requisitos referidos al momento de la solicitud de visado o autorización, o comunicación de que se trate. En caso de incumplimiento de los requisitos en el momento de la nueva verificación, quedará sin efectos la adjudicación realizada.

Las entidades o promotores públicos u organizaciones sin ánimo de lucro están exentas del visado de los contratos sobre viviendas en alquiler y los alojamientos que les pertenezcan o les hayan sido cedidos, cuando se prevea una ocupación rotativa, así como de la inclusión de las cláusulas obligatorias reguladas en el presente reglamento en el supuesto de que aquéllos se formalicen por escrito.

2.10. ¿Puedo inscribirme en el RMDVP teniendo una vivienda en propiedad o siendo adjudicatario de una vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

En términos generales, no podrá ser destinatario o destinataria de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, se prevén algunas **excepciones**:

- a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
- b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
- c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.
- d) Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
- e) Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

En los supuestos contemplados en los apartados d) y e) deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las personas podrán poner la vivienda a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo regulado en el artículo 3.2 del Reglamento Regulador de dichos Registros.

No se aplica la prohibición a las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 50 por ciento, y el valor correspondiente a esa cuota no supere el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general correspondiente al

municipio en que se ubique la vivienda a la que pretende acceder, multiplicado por 25. A estos efectos, el valor de la cuota se calculará aplicando el porcentaje de la misma al valor de la vivienda determinado a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales.

Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución firme judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

c) Las personas a las que se le haya privado por sentencia judicial firme del uso de la vivienda que haya constituido su residencia habitual y permanente.

2.11. ¿Qué obligaciones adquiere la persona adjudicataria de una vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

En el **régimen de compraventa**:

- Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente. Se entenderá por ello aquella vivienda que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la administración competente. Bajo ningún concepto, las viviendas protegidas pueden destinarse a segunda residencia.
- Las viviendas deberán ser ocupadas y estar empadronados sus titulares en la misma, en el plazo máximo de seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones. Dicho plazo podrá prorrogarse, previa solicitud, al menos 15 días antes del vencimiento del plazo inicial. La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- No podrá transmitir la vivienda, alquilarla o ceder su uso una vez hayan transcurrido diez años desde la fecha de formalización de la escritura

pública, salvo autorización de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda .

- Cualquier transmisión de la vivienda estará sujeta a un precio máximo. Los requisitos en cuanto al precio y el nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones.

En el **régimen de arrendamiento**, durante toda la duración del mismo:

- La vivienda se destinará a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca desocupada más de tres meses consecutivos al año. No obstante, se exceptuará de lo anterior cuando se acredite la no ocupación por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente, en el plazo de tres meses desde que se produzca la no ocupación, y apreciada por esta mediante resolución.
- Prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.
- Las viviendas deberán ser ocupadas y estar empadronados sus titulares en la misma, en el plazo máximo de tres meses contados desde la entrega de la vivienda, en caso de arrendamiento. Dicho plazo podrá prorrogarse, previa solicitud, al menos 15 días antes del vencimiento del plazo inicial. La prórroga podrá concederse por un plazo máximo de tres meses si media causa justificada apreciada por la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El pago de la renta pactada y de las cuotas de comunidad para el sostenimiento de los servicios comunes.
- El mantenimiento en buen estado de la vivienda y zonas comunes.
- La convivencia pacífica.

2.12. ¿Cuál es la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

Se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Según la vigente LAU, transcurridos 7 años desde el inicio del contrato, la prórroga del mismo se sujetará a autorización de la Delegación Territorial, que se emitirá en el plazo de dos meses desde la solicitud, entendiéndose estimada si no se notifica en el referido plazo. Para ello la persona arrendadora remitirá a la citada Delegación con seis meses de antelación a la finalización del quinto año del contrato, comunicación conjunta con la persona inquilina, en la que se manifieste su intención de prorrogar el contrato, acompañada de la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda protegida.

En cuanto al límite de ingresos se admitirá que este se supere en hasta un 25 por ciento. Una vez revisados dichos requisitos por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, emitirá la correspondiente autorización, que tendrá una nueva vigencia de 5 años, y podrá ser sucesivamente prorrogada por periodos de 5 años.

2.13. ¿Puedo transmitir una vivienda protegida en régimen de propiedad?

[Volver al índice](#)

Las personas propietarias de una vivienda protegida no podrán transmitirla «inter vivos», alquilarla, ni ceder su uso por ningún título durante el plazo mínimo de diez años, salvo que el programa prevea un plazo inferior. Tal plazo empezará a contarse desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o, en el supuesto de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva.

No obstante se podrá exceptuar de lo dispuesto en el párrafo anterior, por alguna de las causas siguientes que afecten a algún miembro de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, entendiéndose por tales las definidas en el correspondiente plan de vivienda:

- a) Cualquier cambio en la situación laboral.
- b) Incremento de los miembros de la unidad familiar.
- c) Necesidad de algún miembro mayor de 65 años.
- d) Ser algún miembro víctima del terrorismo.
- e) Ser algún miembro víctima de la violencia de género.
- f) Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar o de convivencia, como son, entre otras, el fallecimiento, la discapacidad o

drogodependencia de alguno de sus miembros, o la nulidad, el divorcio o separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.

g) Cuando las cuotas del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición superen la tercera parte de los ingresos familiares determinados de conformidad con lo que establezca el plan de vivienda vigente.

h) Otras que establezca el correspondiente plan de vivienda.

A estos efectos no se considerará transmisión la adquisición de una cuota indivisa de la vivienda por quien ya fuese cotitular de esta, debiendo, no obstante, comunicarse, en el supuesto de adquirir la totalidad de la vivienda, dicha adquisición a la Delegación Territorial correspondiente.

La persona adquirente o arrendataria deberá cumplir, al tiempo de la transmisión o cesión, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable en su condición de persona destinataria y conforme dispone el artículo 5, salvo lo establecido en el artículo 22.4, o que se trate del supuesto contemplado en el artículo 27.2, en cuyo caso los requisitos exigibles serán los que correspondan al programa a que se refiere

Para mayor información sobre el procedimiento de transmisión y puesta en alquiler puede consultar en este [enlace](#).

Puede consultar el precio máximo por metro cuadrado útil de una vivienda protegida en primera transmisión, según su localidad, en este [enlace](#).

Asimismo, puede consultar el precio máximo de una vivienda protegida en primera transmisión a través de la [calculadora](#).

La descalificación de la vivienda quedará condicionada, en su caso, a la devolución de las ayudas directas o indirectas que se hayan podido conceder incrementadas con sus intereses legales, y la autoliquidación de los beneficios fiscales correspondientes. Para mayor información sobre el procedimiento de descalificación de una vivienda protegida puede consultar este [enlace](#).

2.14. ¿Se puede solicitar el cambio de vivienda protegida?

[Volver al índice](#)

Los traslados y permutas entre viviendas protegidas en arrendamiento titularidad del mismo promotor no se consideran adjudicaciones a realizar por el RMDV.

En el caso de viviendas de AVRA, esta agencia exige el cumplimiento de una serie de requisitos:

- Presentar solicitud de traslado
- La persona solicitante debe ser titular del contrato en vigor.
- Expresar que desiste de la titularidad de la vivienda en caso de aceptar la otra vivienda a la que se vaya a trasladar.
- Haber abonado las rentas, recibos de comunidad y otros conceptos derivados de su relación contractual precedente.
- Los cambios se realizan entre viviendas de una misma promoción o dentro del mismo municipio. AVRA podrá admitir excepcionalmente cambios entre viviendas de poblaciones distintas y siempre que existan motivos muy justificados e informe social favorable.
- Los cambios de viviendas entre grupos del parque público de vivienda titularidad de AVRA y otros grupos pertenecientes a la Junta de Andalucía precisan de autorizaciones especiales.
- Debe existir disponibilidad de viviendas vacías en la zona de destino.
- En caso de permuta entre viviendas, se requiere el acuerdo inicial entre los dos titulares implicados en el cambio.

En caso de cumplir los requisitos exigidos, puede presentar su solicitud, acompañada de la documentación en la que se acrediten las circunstancias que manifiesta, ante la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Para más información, puede consultar esta página [web](#).

3. DESAHUCIOS.

3.1. ¿En qué consiste un procedimiento judicial de desahucio?

[Volver al índice](#)

Un proceso de desahucio es el proceso judicial para devolver la posesión de una vivienda a la parte propietaria.

Actualmente la mayor parte de los desahucios son consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (normalmente por falta de pago del alquiler o de cantidades asimiladas o por finalización del plazo legal de duración del contrato sin que la parte arrendadora desee prorrogar el mismo), seguidos de los derivados de ejecuciones hipotecarias y un pequeño porcentaje obedecieron a otras causas (ocupaciones sin título, cesiones en precario, etc.).

A grandes rasgos, **el procedimiento sigue el siguiente itinerario:**

- Normalmente la propiedad presenta la demanda reclamando la deuda existente, en su caso, y solicitando el desahucio.
- A continuación el juzgado emite el llamado “decreto de admisión”, en el que se indican las fechas del juicio y del desahucio. En el decreto se señalará que la parte demandada dispone de **10 días hábiles para oponerse a la demanda de desahucio** y **3 días para pedir asistencia jurídica gratuita**, en ambos casos desde que se le notifica la demanda.
- El decreto de admisión se remite por servicio postal a la vivienda. La parte demandante también puede realizar la notificación por su cuenta. Si no se logra notificar, se cuelga la demanda en el tablón de anuncios del juzgado y desde ese día se cuentan 10 hábiles.
- **Si solicita asistencia jurídica gratuita en el plazo de 3 días, se suspende el plazo para oponerse a la demanda hasta que se le concede la misma.** Cuando se le asigne abogado/a de oficio se reanuda el plazo.
- Si la parte demandada se opone en el plazo de 10 días (que podrá haber sido suspendido mientras se concede la asistencia jurídica gratuita), se celebrará juicio y se emitirá sentencia, que podrá acordar el desahucio.

- Si, por el contrario, durante esos 10 días el inquilino no se opone a la demanda, no habrá juicio y el juzgado emitirá decreto de archivo acordando el desahucio en la fecha prevista.
- Una vez dictada sentencia, la parte demandada tiene un plazo de 20 días hábiles para recurrirla. Una vez la sentencia es firme (por no haber recurrido o por haber sido el recurso desestimado), se fijará fecha de lanzamiento.
- Si tras la sentencia o decreto de archivo no se devuelven las llaves voluntariamente, debe realizarse el lanzamiento (desalojo o desahucio). Acudirá una delegación judicial y un cerrajero. En caso de ser estrictamente necesario, se requerirá la asistencia de las fuerzas y cuerpos de seguridad.
- Si la parte de demandada es además condenada a pagar la deuda, por sentencia o por decreto de archivo, y no la abona, la parte demandante podrá interponer demanda ejecutiva para intentar el embargo de sus bienes, saldos en cuentas bancarias, nómina, etc.

Por tanto, para que se suspenda el plazo para presentar oposición a la demanda **es fundamental que la solicitud de asistencia jurídica gratuita se realice en el plazo de tres días** desde la notificación. Ha de tener en cuenta que si **no ha sido posible la notificación** en su domicilio **se realizará a través de la publicación en el tablón del juzgado, por lo que no se enterará del comienzo del plazo**, por lo que no se recomienda rechazar las comunicaciones judiciales que lleguen a su domicilio.

Como decíamos, en caso de no solicitarlo en ese estrecho plazo, lo más seguro es que se le asigne la asistencia jurídica gratuita una vez que ya haya finalizado el plazo para oponerse a la demanda.

3.2. ¿Cómo solicito asistencia jurídica gratuita?

[Volver al índice](#)

Es fundamental que solicite asistencia jurídica lo antes posible. Recordamos que el plazo es de tres días desde la notificación de la demanda para que pueda suspenderse el plazo para la presentación de la oposición.

En caso de no disponer de abogado/a particular, puede solicitar la asistencia jurídica gratuita e información al respecto en los Servicios de Orientación Jurídica del Colegio de Abogados de su provincia, en la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita o en las dependencias judiciales.

Puede acceder a las dirección y datos de contactos de los Colegios de Abogados existentes en Andalucía en la [página web](#) del Consejo Andaluz de Colegios de Abogados.

El Consejo también ofrece información sobre los [requisitos](#) para solicitar la asistencia:

- Litigar en defensa de derechos o intereses propios.
- Personas físicas: **sus recursos e ingresos económicos**, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, **no habrán de superar el doble del salario mínimo interprofesional vigente en el momento de efectuar la solicitud. Excepcionalmente**, aún superando dichos límites, en atención a circunstancias familiares, número de hijos, estado de salud, etc., **no excediendo del cuádruplo del salario mínimo interprofesional** (art. 5 de la Ley 1/1996 de 10 de enero).

El **salario mínimo interprofesional en 2023** se establece en 36 €/día o 1080 €/mes, según el salario esté fijado por meses o días.

3.3. ¿Cuándo se puede suspender un desahucio?

[Volver al índice](#)

Los años 2021 y 2022 han estado protagonizados por las sucesivas suspensiones de los desahucios aprobadas por el Gobierno con objeto de que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional.

La última suspensión hasta la fecha es la aprobada por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.

Se prorroga la suspensión de los desahucios hasta que se adopten medidas por los servicios sociales y como máximo hasta el 30 de junio de 2023, siempre que se acredite ante el juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica que le imposibilita encontrar una alternativa habitacional y cumpla el resto de requisitos que se establecen en el [Real Decreto-ley 11/2020](#), de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.

Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Artículo 1 bis. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

También se pueden consultar cuáles son los requisitos en la [web del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.](#)

Por tanto:

- Deberá solicitar la suspensión al Juzgado acreditando que reúne los requisitos y acompañándolo con los documentos requeridos.
- El juzgado valorará si se cumplen los requisitos y, en su caso, solicitará a los servicios sociales informe que acredite que se encuentra en situación de vulnerabilidad social o económica.
- El juzgado resolverá si concede o no la solicitud de suspensión extraordinaria.

3.4. ¿Qué pasos doy para buscar una alternativa habitacional?

[Volver al índice](#)

Existen varios organismos públicos que, conociendo sus circunstancias socioeconómicas y familiares, podrán orientarles sobre las ayudas y recursos públicos pueden activarse y alternativas habitacionales existentes para el caso de que finalmente se ejecute el lanzamiento de su vivienda (ayudas de emergencia, ayudas al alquiler, adjudicación de viviendas públicas, etc.).

En algunos casos, además, realizan una labor de intermediación con la propiedad de las viviendas para alcanzar un acuerdo para retrasar el lanzamiento o llegar a acuerdos de alquiler social. No obstante, desde hace unos años, las entidades bancarias e inmobiliarias no llegan a acuerdos de alquiler social en casos de ocupación. Tampoco están prorrogando contratos de alquiler social.

Los organismos públicos a los que puede acudir son los siguientes:

- La **Concejalía de Vivienda** de su Ayuntamiento y las **oficinas municipales de derecho a la vivienda en aquellos municipios que cuentan con ellas.**

- Los **servicios sociales comunitarios** que le correspondan por su lugar de empadronamiento.
- Las **empresas municipales de la vivienda**.
- La **Oficina de Defensa de la Vivienda del Sistema Andaluz** de lucha contra la ocupación ilegal y de asesoramiento para la protección de la vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Son oficina provinciales que proporcionan asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas que están en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler (no intervienen en casos de ocupaciones).
- **Registros municipales de demandantes de vivienda protegida**, para su inscripción como demandante de vivienda.

Debido a la insuficiencia de viviendas públicas para atender situaciones de emergencia habitacional, las medidas adoptadas más frecuentemente son la concesión de ayudas económicas para un nuevo alquiler, el acceso a viviendas compartidas o albergues o el pago de un hostel por un tiempo limitado.

3.5. ¿Cuál es la actuación del Defensor del Pueblo Andaluz ante los desahucios?

[Volver al índice](#)

Cuando se recibe en el Defensor del Pueblo Andaluz una queja poniendo de manifiesto una necesidad de vivienda o posible pérdida de la misma:

1. Es importante que la persona afectada nos proporcione la siguiente información (no es necesario que aporte documentación, solo que nos informe):

- Datos completos: número de DNI, dirección, número de teléfono de contacto.
- Personas que componen la unidad familiar de convivencia y si hay menores, mayores de 65 años, personas con discapacidad y/o víctimas de violencia de género.
- Ingresos totales que perciben todos por cualquier concepto.
- Los organismos públicos a los que se haya dirigido en relación con su necesidad de vivienda/desahucio (servicios sociales comunitarios,

oficina municipal de derecho a la vivienda, empresas municipal de la vivienda, Oficina de Defensa de la Vivienda del Sistema Andaluz).

- En caso de procedimiento judicial en trámite, el estado del mismo.
- Si dispone de asistencia jurídica particular o de oficio, si se ha tratado de llegar a algún acuerdo con la propiedad y si ha solicitado la suspensión extraordinaria del desahucio.
- Inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDV), fecha de la inscripción y si figura como demandante en algún cupo especial.

2. De ser necesario, facilitamos información sobre todos los recursos existentes (asistencia jurídica gratuita, inscripción en registro municipal de demandantes de vivienda protegida, organismos públicos, ayudas al alquiler y otras). [Ver apartado “¿Qué pasos doy para buscar una alternativa habitacional?”](#).

3. Una vez que hemos constatado que todas las gestiones necesarias se han llevado a cabo, o bien que se trata de una situación urgente, admitimos a trámite la queja e iniciamos actuaciones con las administraciones competentes, generalmente de ámbito municipal. Depende de las circunstancias de cada caso, pero habitualmente la información que solicitamos es la siguiente:

- Si la familia se encuentra en situación o riesgo de exclusión social; en ese caso, si se ha dirigido al juzgado competente informe en tal sentido.
- La atención social que se venga prestando a la familia y ayudas o recursos públicos a los que puedan acceder para paliar su necesidad de vivienda.
- Si es posible la intermediación con la propiedad a fin de evitar o al menos posponer el desahucio.
- Situación de la familia en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- Si, ante un lanzamiento de la vivienda, es posible excepcionar la obligación de adjudicación de vivienda a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía.

4. Cuando recibimos la información solicitada, examinamos la misma a la luz de la normativa y jurisprudencia nacional e internacional (Ver apartados [E](#)

Derecho Internacional en la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional y Jurisprudencia española en relación con la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional), según la cual las administraciones competentes deben adoptar todas las medidas necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para satisfacer el derecho a la vivienda de las familias vulnerables que se enfrentan al desahucio de su vivienda.

Cuando observamos que por parte de las instancias municipales no se están llevando a cabo todas las actuaciones posibles para facilitar el acceso de la persona o familia que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y/o social, les recordamos sus competencias e incluso podemos llegar a formular Resoluciones a fin de que se adopten las medidas necesarias, en la medida de los recursos y posibilidades de cada administración.

5. Generalmente nos encontramos con la inexistencia de viviendas públicas disponibles para adjudicar a una familia que se encuentra en riesgo de perder su vivienda, o ni siquiera de recursos temporales como albergues o pisos compartidos. Por ello, las medidas adoptadas más frecuentemente son la concesión de ayudas puntuales para el pago de deudas del alquiler, con el fin de permitir la permanencia de las familias en las viviendas, así como ayudas para acceder a una nueva vivienda (habitualmente pago de la fianza y uno o varios meses de renta), siempre que se cumplan los requisitos previstos en las ordenanzas y reglamentos municipales. Algunos municipios de mayor tamaño también han logrado establecer programas de ayudas al alquiler a familias vulnerables de duración prolongada.

6. En caso de tratarse de un desahucio de una familia vulnerable de una vivienda pública por ocupación sin título de la misma, nuestra intervención se orienta a comprobar, además de que se cumplen todos los requisitos y garantías legales y procesales, que tanto la administración o empresa pública titular de la vivienda como a los servicios sociales que se coordinen entre sí y con el juzgado correspondiente a fin de garantizar que la familia afectada se encuentra adecuadamente atendida y que se han activado las ayudas o servicios públicos existentes para procurar su acceso a una alternativa habitacional en el momento de ejecutarse el desalojo.

3.6. El Derecho Internacional en la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional.

[Volver al índice](#)

A continuación, efectuamos una breve compilación de lo que disponen los instrumentos y organismos de Derecho Internacional de Derechos Humanos

respecto al derecho a la vivienda y la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional.

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así misma y a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

En el mismo sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) reconoce en su artículo 11.1 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluidas una alimentación, vestido y vivienda adecuadas, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

El Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales (Comité DESC), órgano técnico para supervisar la aplicación del referido PIDESC por los Estados, en su Observación General nº 7 (16º período de sesiones, 1997), se preocupó de una de las cuestiones más decisivas con respecto a la vivienda, esto es, determinar las circunstancias en que son admisibles los desalojos forzosos y enunciar las modalidades de protección que se necesitan para garantizar el respeto de las disposiciones pertinentes del Pacto.

Algunas de las reglas específicas que plantea esta Observación General nº 7 frente a un desalojo se refieren a la efectiva puesta a disposición de las personas afectadas de todos los recursos jurídicos adecuados, a la adopción de medidas para impedir toda forma de discriminación resultante del desalojo, a la protección de los grupos más vulnerables como mujeres, niños o ancianos, al respeto a los principios de razón y proporcionalidad y, por supuesto, a las adecuadas garantías procesales.

Resulta especialmente importante, en lo que respecta a esta Resolución, la regla contenida en el párrafo 17 de la citada Observación General:

*«Los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. **Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda.**»*

La ratificación por España del Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en 2010 supuso el

reconocimiento de la competencia del Comité DESC para examinar comunicaciones presentadas por personas o grupos de personas bajo jurisdicción española que aleguen ser víctimas de una violación por parte de España de alguno de los derechos enunciados en el PIDESC.

Amparado por esta potestad y de acuerdo con los criterios reflejados en la Observación General nº 4 relativa al derecho a la vivienda y la citada Observación General nº 7 relativa a desalojos forzosos, **el Comité DESC ha solicitado la suspensión de un gran número de lanzamientos en procedimientos de desahucio** (como medidas provisionales mientras el Comité examina una comunicación o en el dictamen final) **en los que una alternativa habitacional adecuada no estaba garantizada**, recordando que, cuando los afectados no dispongan de recursos suficientes, el Estado debe adoptar todas las medidas necesarias hasta el máximo de sus recursos disponibles para que se les proporcione otra vivienda.

Por su importancia para determinar las garantías y el alcance del derecho a una vivienda adecuada en el Derecho Internacional de los Derechos Humanos y en particular en el PIDESC, hemos de citar el Dictamen del Comité CESC dictado el 20 de junio de 2017 en la Comunicación Nº 5/2015 relativa al caso Ben Djazia et al. (también conocido como M.B.D. c. España):

*«15.2. En particular, los desalojos no deberían dar lugar a que los afectados queden sin vivienda. Por tanto, si no disponen de recursos para una vivienda alternativa, los Estados partes deberán adoptar todas las medidas necesarias para que en lo posible se les proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda. Los Estados partes deben prestar especial atención a los casos en que los desalojos afecten a mujeres, niños, personas mayores, personas con discapacidad, así como a otros individuos o grupos que sufran discriminación sistémica o estén en una situación de vulnerabilidad. **El Estado parte tiene el deber de adoptar medidas razonables para proveer vivienda alternativa a las personas que puedan quedar sin techo como consecuencia de un desalojo, independientemente de si tal desalojo ocurre a instancia de las autoridades del Estado parte o de particulares, como el arrendado.***

*15.3. La obligación de proveer una vivienda alternativa a los desalojados que la requieran implica que, conforme al artículo 2, párr. 1, del Pacto, **los Estados partes tomen todas las medidas necesarias, hasta el máximo de sus recursos disponibles,***

para satisfacer este derecho. Los Estados partes pueden optar por políticas muy diversas para lograr ese propósito, incluyendo la creación de subsidios de vivienda para quienes no pueden costearse una. Sin embargo, cualquier medida adoptada debe ser deliberada, concreta y orientada lo más claramente posible hacia el cumplimiento de este derecho, de la forma más expedita y eficaz posible. Las políticas de vivienda alternativa en el caso de desalojos deben ser proporcionales a la necesidad de las personas afectadas y la urgencia de la situación, así como respetar la dignidad de la persona. Además, los Estados partes deben tomar medidas, de forma coherente y coordinada, para resolver fallas institucionales y causas estructurales de la falta de vivienda.»

En este caso particular, el Comité consideró que el hecho de que desalojo se llevara a cabo sin que existiera una confirmación de la disponibilidad de vivienda alternativa constituyó una violación del derecho de los autores a una vivienda adecuada, dado que el Estado no demostró haber realizado todos los esfuerzos posibles utilizando todos los recursos a su disposición con este fin. Por ello, el Comité recordó que el Estado parte tiene la obligación de prevenir violaciones similares en el futuro y formuló una serie de recomendaciones al Estado, entre las que se encuentra la siguiente:

«Adoptar medidas necesarias para asegurarse de que los desalojos que afecten a personas sin recursos para procurarse una vivienda alternativa, sólo se ejecuten después de que haya habido una consulta genuina y efectiva con estas personas y de que el Estado parte haya realizado todos los pasos indispensables, hasta el máximo de sus recursos disponibles, para que las personas desalojadas tengan una vivienda alternativa, en especial en aquellos casos que involucran a familias, personas mayores, niños/as y/o otras personas en situación de vulnerabilidad.»

En definitiva, el Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales ha interpretado que el derecho a la vivienda prohíbe a los Estados realizar desalojos forzosos que dejen a personas sin alternativa habitacional.

La interpretación del derecho a la vivienda que ha hecho este Comité ha sido respaldada por diversos órganos del Sistema de Naciones Unidas. Por ejemplo, la Comisión de Derechos Humanos, órgano dependiente del Consejo Económico y Social, que ha dictado resoluciones sobre desalojos

forzosos entre 1993 y 2004, las cuales han sido asumidas además por el Consejo de Derechos Humanos, órgano que le ha sustituido.

Asimismo, el Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales ha destacado la **interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos, de manera que un desalojo forzoso sin alternativa habitacional no solo produce una vulneración del derecho a la vivienda, sino que afecta directamente a otros derechos humanos que tienen su fundamento en la vivienda, como el derecho a la vida e integridad física o el derecho a la vida privada y familiar.**

En el ámbito europeo, la Carta Social Europea efectúa en su artículo 16 una referencia expresa a la protección económica, social y jurídica de la familia. En cuanto al derecho a la vivienda, este artículo solo alude a la necesidad de que los Estados parte apoyen la construcción de viviendas adaptadas a las necesidades de las familias.

Ahora bien, **el Comité Europeo de Derechos Sociales**, como órgano que tiene la facultad de interpretar la Carta Social Europea, **ha declarado expresamente como vulneración de la misma los desalojos forzosos que dejen a personas sin hogar**, de forma similar a la interpretación del PIDESC que realiza el Comité DESC.

Aunque las decisiones de estos Comités no tienen carácter vinculante, debe considerarse que **el cumplimiento de buena fe de un Tratado por un Estado firmante debe obligarle a no apartarse de la doctrina de su Comité sin una justificación razonable.**

Por su parte, aunque el derecho a la vivienda no se contempla específicamente en el Convenio Europeo de Derechos Humanos, **el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), cuyas sentencias sí tienen fuerza de cosa juzgada para los Estados, ha tenido la oportunidad de pronunciarse en el sentido de que la privación de la vivienda, aún sin considerar el título que se ostenta para su utilización, puede suponer la vulneración de otros derechos protegidos por el Convenio**, como los artículos 3 (prohibición de los tratos inhumanos o degradantes) y 8 (respeto de la vida privada y familiar, del domicilio y de la correspondencia).

Así por ejemplo, en el caso de Cessay Cessay y otros contra España (demanda 62688/13), la Sección Tercera del Tribunal Europeo de Derechos Humanos suspendió la ejecución del lanzamiento de la vivienda hasta tanto el Estado español le informase de forma fehaciente y detallada de las medidas relacionadas con el alojamiento (alternativa habitacional) y con la asistencia social que se va a prestar a la persona que va a sufrir un desalojo

forzoso, con especial énfasis en la situación en que pueden quedar los niños que sufren el referido desalojo forzoso. De forma similar actuó en el Caso Mohamed Raji contra España y caso A.M.B. y otros contra España.

Asimismo, en las sentencias de 24 de abril de 2012 (Caso Yordanova y otros contra Bulgaria) y de 17 de octubre de 2013 (Caso Winterstein y otros contra Francia), el TEDH declaró que cualquier persona en riesgo de sufrir la pérdida del hogar familiar debe tener la garantía de que la medida sea proporcionada y razonable, y que esa proporcionalidad y razonabilidad será valorada por un tribunal atendiendo a todos los factores involucrados de carácter social y personal.

3.7. Jurisprudencia española en relación con la ejecución de desahucios sin alternativa habitacional.

[Volver al índice](#)

El Tribunal Supremo ha sentado en los últimos años jurisprudencia en relación con la necesidad de que el órgano judicial al que se solicita la autorización de entrada en domicilio para proceder al desalojo forzoso de una vivienda ocupada ilegalmente en la que habitan menores de edad pondere las circunstancias del caso antes de autorizar dicha entrada en domicilio.

En este sentido, la sentencia de 23 de noviembre de 2017 de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo revocó una sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Madrid que autorizaba el desalojo de una vivienda de titularidad pública ocupada sin título por una familia con tres menores. En dicha sentencia, el Tribunal Supremo se amparó en la Ley de Protección jurídica del Menor, en la Convención de los Derechos del Niño y en la Constitución para determinar que, antes de autorizar el desalojo de una casa, el juez tiene que «asegurar y garantizar una protección integral y efectiva de los derechos e intereses de los menores».

Dicha sentencia consideró, en su fundamento de derecho segundo, que:

«1) Resulta incompatible con la debida protección jurídica de los derechos e intereses de los menores de edad, tal como se reconoce en los artículos 11 y 12 de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de marzo, de Protección Jurídica del Menor, y en el artículo 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño de 20 de noviembre de 1989, en relación con las garantías establecidas en los artículos 18.2 y 24 de la Constitución, una resolución del juzgado de lo contencioso-administrativo de autorización de entrada en el domicilio (de conformidad con la potestad que le confiere el artículo

8.6 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa) que no esté suficientemente motivada, en la medida que resulta exigible que el juez de lo contencioso administrativo pondere la situación personal, social y familiar particular de los menores de edad que pueden verse afectados por la ejecución de la orden de desalojo.

2) Resulta incompatible con la debida protección jurídica de los derechos e intereses de los menores de edad, tal como se reconoce en los artículo 11 y 12 de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de marzo, de Protección Jurídica del Menor, y en el artículo 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño de 20 de noviembre de 1989, en relación con la garantía de inviolabilidad del domicilio del artículo 18.2 de la Constitución, una resolución del juzgado de lo contencioso-administrativo de autorización de entrada en domicilio que no contenga un juicio acerca de la aplicación del principio de proporcionalidad, que se efectúe teniendo en cuenta los datos y elementos disponibles sobre la afectación de los derechos e intereses de los menores de edad que la decisión judicial comporta.»

El Tribunal Supremo, en la sentencia nº 1.581/2020, de 23 de noviembre de 2020, de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, ha confirmado la doctrina sentada en la referida sentencia de 23 de noviembre de 2017 y da un paso más respecto al alcance de la ponderación de todos los derechos e intereses concurrentes en un determinado caso que debe realizar el órgano judicial, singularmente en aquellos casos en que la vivienda es ocupada ilegalmente por personas especialmente vulnerables. Por su importancia para la presente Resolución, reproducimos parte del apartado III de su quinto fundamento de derecho:

«(...) el juez no puede, so pretexto de cumplir con la exigencia de ponderación de los intereses concurrentes, paralizar indefinidamente un desalojo forzoso que trae causa de un acto administrativo firme, aparentemente legal, porque estaría permitiendo -y hasta posibilitando, de hecho- la permanencia y consolidación de una situación de ilegalidad, consecuencia que no se acomoda a los postulados constitucionales, que es expresamente rechazada por el legislador (tal como antes apuntamos al referirnos a la Ley 5/2018 y a la STC 32/2019) y que perjudicaría tanto al interés general como a los particulares intereses de propietarios y, en su caso, de los legítimos poseedores

de las viviendas ocupadas y, muy especialmente, a los intereses de aquellas otras personas que, encontrándose también en situación de vulnerabilidad y en riesgo de exclusión social, económica y residencial, optan por mantenerse dentro de la legalidad y solicitar la adjudicación de esas viviendas por las vías establecidas.

(...) Conviene, por tanto, remarcar que el hecho de que en la vivienda que hubiere de ser desalojada forzosamente habitaren personas especialmente vulnerables como las referidas no constituye un impedimento absoluto para que pueda ser autorizada la entrada en el domicilio. Pero también que, en tal caso y de acuerdo con lo dicho, el juez habrá de comprobar, antes de autorizar la entrada en domicilio para el desalojo forzoso, que la Administración ha previsto la adopción de las medidas precautorias adecuadas y suficientes para que el desalojo cause el menor impacto posible a aquellos ocupantes que se encontraren en situación de especial vulnerabilidad.

(...) sin que el juez pueda imponer la adopción de una concreta medida como condición para autorizar el lanzamiento, ni -mucho menos aun- imponer a la Administración la asignación a los ocupantes ilegales de una vivienda de determinadas características o que se encuentre en determinado entorno.

Pero, eso sí, el juez debe comprobar que la Administración adopta realmente las medidas de protección suficientes para no dejar desamparadas a las personas especialmente vulnerables que vayan a ser desalojadas forzosamente de la vivienda que ilegalmente ocupaban. Esta comprobación adquiere singular importancia cuando entre los ocupantes ilegales de la vivienda haya menores de edad, dado que la normativa nacional e internacional obliga a tomar en consideración el interés superior del menor. (...)»

El propio Tribunal Supremo recoge que esta necesidad de ponderación de todos los derechos e intereses concurrentes en el caso aparece corroborada en la doctrina del Tribunal Constitucional. A tal efecto, cabe citar la STC 188/2013, de 4 de noviembre, también referida a una orden de desalojo de una vivienda en la que habitaban menores de edad, en la que –con cita de otras anteriores en el mismo sentido, singularmente de la STC 139/2004, de 13 de septiembre- se establecía: “En definitiva, ha de concluirse que, desde la perspectiva constitucional, la resolución judicial por la que se autoriza la entrada en un domicilio se encontrará debidamente motivada y,

consecuentemente, cumplirá la función de garantía de la inviolabilidad del domicilio que le corresponde, si a través de ella puede comprobarse que se ha autorizado la entrada tras efectuar una ponderación de los distintos derechos e intereses que pueden verse afectados y adoptando las cautelas precisas para que la limitación del derecho fundamental que la misma implica se efectúe del modo menos restrictivo posible”.

Igualmente esta doctrina está presente en la STC 32/2019, de 28 de febrero, que confirmó la constitucionalidad de la Ley 5/2018, de 11 de junio, relativa a la ocupación ilegal de viviendas.

4. RECURSOS PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA.

4.1. JUNTA DE ANDALUCÍA:

[Volver al índice](#)

4.1.1. Oficina de Defensa de la Vivienda del Sistema Andaluz de Lucha contra la ocupación ilegal y de asesoramiento para la protección de la vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

[Volver al índice](#)

Se trata de un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler. En la esta [web](#) encontrará más información:

Para recibir atención debe concertar previamente cita por teléfono, correo electrónico o acudiendo a la propia Oficina en las Delegaciones Territoriales de la Consejería.

- Oficina de Almería:
Dirección: C/ Hermanos Machado, nº 4 (04071 Almería).
Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 950158350.
Correo electrónico: said.almeria.cfiot@juntadeandalucia.es
- Oficina de Cádiz:
Dirección: Plaza de Asdrúbal s/n, Edificio Junta de Andalucía, 11008 – Cádiz.
Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 956 00 63 79.
Correo electrónico: said.cadiz.cfiot@juntadeandalucia.es
- Oficina de Córdoba:
Dirección: C/ Tomás de Aquino, 1, 9ª planta, 14071 Córdoba.
Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 957736432.
Correo electrónico said.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es
- Oficina de Granada:

Dirección: C/ Joaquina Eguaras, nº 2. Complejo administrativo Almanjayar.

Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 958 14 52 87.

Correo electrónico said.granada.cfiot@juntadeandalucia.es

- Oficina de Jaén:

Dirección: Paseo Santa María del Valle 6, 23009 Jaén.

Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 953 00 14 17.

Correo electrónico said.jaen.cfiot@juntadeandalucia.es

- Oficina de Huelva:

Dirección: Avenida de la Ría 8, planta, 5º y 6º,

Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 959 52 64 07.

Correo electrónico said.huelva.cfv@juntadeandalucia.es

- Oficina de Málaga:

Dirección: Plaza San Juan de la Cruz nº 2.

Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 951 03 83 56.

Correo electrónico said.malaga.cfiot@juntadeandalucia.es

- Oficina de Sevilla:

Dirección: Plaza de San Andrés 2 y 4.

Teléfono de atención a la ciudadanía (cita previa): 955057100.

Correo electrónico: said.sevilla.cfiot@juntadeandalucia.es

4.1.2. Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)

[Volver al índice](#)

AVRA no dispone de competencias para la adjudicación directa de viviendas públicas. No obstante, les facilitamos los datos de sus oficinas territoriales:

- Oficina de Almería: 950 00 43 01
ppv.almeria.avra@juntadeandalucia.es
- Oficina de Cádiz: 956 20 32 61 ppv.cadiz.avra@juntadeandalucia.es
- Oficina de Algeciras: 662 97 35 43 ppv.cadiz.avra@juntadeandalucia.es
- Oficina de Jerez de la Fra.: 856 58 58 63

ppv.cadiz.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Córdoba: 957 00 39 18

ppv.cordoba.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Granada: 958 00 24 00

ppv.granada.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Huelva: 959 00 47 25 ppv.huelva.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Jaén: 953 00 60 20 ppv.jaen.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Málaga: 951 04 28 00

ppv.malaga.avra@juntadeandalucia.es

- Oficina de Sevilla: 955 05 76 01 ppv.sevilla.avra@juntadeandalucia.es

4.2. ADMINISTRACIÓN LOCAL

[Volver al índice](#)

A continuación reflejamos los organismos públicos en materia de vivienda de los que el DPA tiene conocimiento. Tenga en cuenta que no es una lista exhaustiva, por lo que en su municipio pueden existir otros organismos que no estén reflejados a continuación. También es posible que algún servicio no se encuentre ya operativo.

Le recomendamos por ello que consulte en su Ayuntamiento.

4.2.1. Provincia de Almería

[Volver al índice](#)

Níjar:

Oficina Contra la Exclusión y en Defensa de la Vivienda. Puede acceder a más información en su página [web](#).

4.2.2. Provincia de Cádiz

[Volver al índice](#)

Cádiz:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de PROCASA., con domicilio en calle Bóvedas de Santa Elena s/n, 11006-Cádiz, teléfono 956808040 y correo electrónico rmdvp@procasacadiz.es.

Todas las solicitudes de vivienda se baremaron el 21 de mayo de 2021, obteniendo un listado ordenado en función del número de puntos obtenidos. Esta baremación tendrá validez hasta la siguiente baremación de todas las inscripciones, incluyendo las nuevas que se reciban en ese periodo, que dará lugar a un nuevo listado puntuado. La puntuación de cada solicitante se puede consultar en la su página [web](#), introduciendo su número de DNI.

- Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda (OMDEVI). Podrán acceder a esta Oficina quienes se enfrenten a esta grave situación de riesgo de pérdida de la vivienda habitual, estén incursos en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria o tengan señalado el lanzamiento de su vivienda habitual ya sea esta una vivienda en alquiler o de propiedad. En definitiva quien se encuentre en una situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional.

Las personas podrán tener acceso a este servicio en PROCASA: c/ Bóvedas de Santa Elena s/n, 11006-Cádiz, bien de manera presencial en horario de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes, bien llamando al teléfono 956808040 o dirigiendo un escrito aportando sus datos, teléfono y motivo al fax 956214630 o al correo electrónico omdevi@cadiz.es. Dispone de más información en su página [web](#).

Jerez de la Frontera:

- Oficina Municipal de Intermediación en Desahucios (OMID) del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. El teléfono es 956 14 97 03, y puede acceder a más información en la siguiente página web: https://www.jerez.es/fileadmin/Documentos/Emuvijesa/omid_web.jpg

Algeciras:

- Programa de “Realojo puntual y urgente de familias por desahucio o vivienda en mal estado”. Para iniciar este trámite lo primero que debe realizar es una entrevista con el trabajador social de la Delegación de Vivienda. Puede acceder a más información en este [enlace](#).

Sanlúcar de Barrameda:

- Oficina Municipal para la Defensa del Derecho a la Vivienda Digna. Puede acceder a más información en la [web](#).

Chiclana de la Frontera:

- EMSISA Empresa Municipal S.A., con dirección en C/ La Plaza, nº 3, 4º-Nivel, teléfono 956 40 31 71 y correo electrónico vivienda@chiclana.es o emsisa@chiclana.es.
- La Delegación de Vivienda del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera dispone de programas de ayuda al alquiler de vivienda y a su rehabilitación. Dispone de más información en este [enlace](#).
- [Ordenanza](#) del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Chiclana de la Frontera, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 75, de 23 de abril de 2019

En dicha ordenanza se establece que para la adjudicación de viviendas protegidas en venta o alquiler con opción a compra, se utilizará el sistema de sorteo mientras que para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, se utilizará el sistema de baremo, que supone analizar cada una de las inscripciones activas y realizar un cómputo de la puntuación obtenida. Asimismo, en algunos casos excepcionales acreditados por los servicios sociales se podría instar la adjudicación por vía de emergencia.

Rota:

La Delegación Municipal de la Función Social de la Vivienda dispone de varios recursos:

- Ayudas económicas contempladas en la Ordenanza de la Función Social de la Vivienda: ayuda de emergencia al alquiler (cuotas que se encuentren impagadas al no disponer la unidad familiar de ingresos suficientes para afrontar los gastos de su vivienda habitual), ayuda de emergencia para hipotecas (destinada al abono de hasta tres cuotas impagadas al año de hipotecas de vivienda habitual de unidades familiares que carezcan de medios económicos suficientes para atender a la misma y evitar el desahucio judicial de la vivienda) y ayudas periódicas de alquiler de la vivienda.
- Bolsa de viviendas sociales
- [Oficina municipal antidesahucios](#).

San Fernando:

- ESISA dispone de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda. Puede informarse en las oficinas de ESISA o en la página [web](#).

4.2.3. Provincia de Córdoba

[Volver al índice](#)

Córdoba:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de VIMCORSA: teléfono de contacto 957 477 711, alquiler@vimcorsa.com, Calle Ángel de Saavedra 9, Córdoba. Puede acceder a más información en la página [web](#).
- Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda del Ayuntamiento de Córdoba: atiende a las familias con dificultades de pago de sus préstamos hipotecarios -y a sus avalistas-, con dificultades de pago de alquileres o en situación de ocupación irregular por carecer de alternativa habitacional, que estén en riesgo de perder la vivienda habitual. Puede encontrar más información en este [enlace](#).

La citada Oficina se encuentra en el Edificio Municipal del Estadio del Arcángel (ala de preferencia), 2ª planta, C/ José Ramón García Fernández, S/N, 14071 – Córdoba, teléfono 957769614 y correo electrónico defensa.vivienda@ayuncordoba.es

Para ser atendidos, han de solicitar cita previa. No obstante, si se produjese una solicitud urgente de intervención desde cualquiera de las entidades con las que se hayan establecido protocolos o convenios de colaboración o desde los Servicios Sociales Municipales, se atenderá de forma inmediata. En caso de solicitud de atención urgente por parte de los interesados, se realizará desde la Oficina una primera valoración de la misma y se actuará en consecuencia.

Priego de Córdoba:

- [Oficina de Defensa de la Vivienda](#).

4.2.4. Provincia de Granada

[Volver al índice](#)

Granada:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, sito en C/ Gran Capitán nº 22.

- Oficina Social de la Vivienda de la Concejalía de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad. Facilita asesoramiento técnico y jurídico sobre las problemáticas sociales que tienen que ver con la situación de la vivienda de las personas usuarias de los Centros de Servicios Sociales de Granada. Este servicio se lleva a cabo en coordinación con su trabajadora o trabajador social. Por ello, en caso de que su profesional de referencia del Centros de Servicios Sociales Comunitarios no le haya derivado a dicha oficina, le aconsejamos que se lo solicite expresamente..

Láchar:

- Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda. Puede acceder a más información en la página [web](#).

4.2.5. Provincia de Huelva

[Volver al índice](#)

Huelva:

- Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Huelva. Los datos de contacto son los siguientes: vivienda@huelva.es, 959 210272, horario de atención: 9.00 a 13.00 horas de lunes a viernes hábiles.

4.2.6. Provincia de Jaén

[Volver al índice](#)

Diputación Provincial de Jaén:

- La Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria, en colaboración con el Colegio de Abogados de Jaén, presta un servicio de mediación extrajudicial que comprende el asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios, o a los avalistas de dichos préstamos, que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual. Igualmente atiende a aquellas personas que debido a la imposibilidad de hacer frente a otro tipo de préstamos se encuentran en la misma situación. Incluye asimismo la atención a los ciudadanos con escasos recursos frente a las cláusulas abusivas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, tales como la mencionada cláusula suelo, siempre que recaigan sobre su vivienda habitual. Puede acceder a más información en la [web](#).

4.2.7. Provincia de Málaga

[Volver al índice](#)

Málaga:

El Instituto Municipal de la Vivienda dispone de los siguientes servicios:

- Oficina del Derecho a la Vivienda, en la C/ Saint Exupery, 22, servicio de atención telefónica en el 951 926 164 y servicio de atención online a través del correo electrónico oficina.derecho.vivienda@malaga.eu. Puede acceder a más información en la [web](#).
- Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, facilita información sobre los planes de ayuda de alquiler y sobre los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida. Puede acceder a más información en la [web](#).

La Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga el 1 de junio de 2012. En dicha Ordenanza se contempla la creación de un Comité de selección de Familias en situación o riesgo de exclusión social (Comilé FRES). A dicho Comité se remiten, por las distintas Áreas que lo componen, los expedientes de las familias que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza y seleccionará las familias que vayan a ser destinatarios de viviendas protegidas en alquiler, siendo el medio de selección el sorteo.

4.2.8. Provincia de Sevilla

[Volver al índice](#)

Sevilla:

- Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV) de Emvisesa. Presta un servicio de asesoramiento integral para aquellas unidades familiares o convivenciales que se encuentren en situación de especial necesidad asistencial por riesgo de pérdida de su residencia o que, una vez perdida, requieran de solución habitacional. Para ello deberá solicitar cita previa a través del teléfono 955 476 171 (días laborables de 8:30 a 13:30 horas). No obstante, la OMDV tendrá en cuenta la existencia de solicitudes urgentes de intervención y tratará de

atenderlas de manera inmediata. La Oficina se encuentra en Avenida de San Jerónimo, 5 acc.

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Emvisesa.

Puede realizar dicho trámite a través de la [oficina virtual](#).

Puede hacerlo de forma presencial mediante cita previa, concertada desde la web de Emvisesa o bien mediante llamada telefónica: 955 476 043 / 955 476 193 / 955 476 091/ 955 476 185.

Asimismo, podrá realizar dicha inscripción en los puntos de atención que el Ayuntamiento tiene habilitados en cada uno de los distritos municipales. La solicitud de cita previa será un requisito indispensable para ser atendido. Puede solicitarse mediante una llamada al 010 o directamente en la plataforma web del Ayuntamiento de Sevilla. Si llama al 010 debe seleccionar la opción “Ayuntamiento de Sevilla” o Emvisesa. La opción adecuada en la plataforma web es Emvisesa y Registro de Demandantes.

Puede acceder a más información en la [web](#).

Cuando una promotora, sea pública como Emvisesa o privada, va a adjudicar una vivienda en venta o alquiler en Sevilla, solicita al Registro de Demandantes una lista con potenciales candidatos en función de los diferentes cupos (general, jóvenes, personas con discapacidad, familias numerosas, etc.), la cual se elabora con los resultados del citado sorteo.

Puede suceder que determinadas viviendas no se adjudiquen a pesar de solicitar candidatos al Registro de Demandantes. Para evitar demoras en la adjudicación, Emvisesa puede realizar una convocatoria extraordinaria y sortear esas viviendas únicamente entre las personas interesadas que se han inscrito para ese sorteo en concreto. Dichos sorteos se anuncian periódicamente en la web de Emvisesa. Puede suscribirse al [boletín de Emvisesa](#) para permanecer informada de todas las novedades:

Las ordenanzas reguladoras del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Emvisesa establecen que la inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por la persona demandante. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia, podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

Alcalá de Guadaira:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaira. Puede acceder a más información en el propio registro municipal y en la [web](#).

Carmona:

- Sociedad para el desarrollo de Carmona [SODECAR](#), S.A. Plaza San Fernando, 5. 954143802.

Dos Hermanas:

Concejalía de Vivienda y Fomento:

- Oficina de Defensa de la Vivienda. Servicio de atención jurídica a nivel penal y civil a personas que por distintos motivos ocupan una vivienda, siendo requisito imprescindible la situación de vulnerabilidad y que dichas viviendas sean propiedad de entidades bancarias, que apoyen e impulsen programas de atención a personas vulnerables y pongan a disposición parte de su patrimonio inmobiliario, ofreciendo rentas inferiores al régimen de protección oficial y a los precios del mercado. Se realiza un servicio de mediación con las entidades bancarias, de negociación de alquiler social y de asesoramiento sobre las ayudas económicas de las que el Ayuntamiento dispone a fin de promover el alquiler legal.
- Información, Asesoramiento y Tramitación en materia de Vivienda Protegida.
- Gestión y Administración del Parque Público de Vivienda.
- Rehabilitación de Vivienda.

Dirección: Parque de Investigación y Desarrollo "DEHESA DE VALME", Avda. Miguel Manaute Humanes s/n, 41704 Dos Hermanas

Teléfono: 954919562

Correo Electrónico: vivendayfomento@doshermanas.es

Horario atención al público: de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 h

San Juan de Aznalfarache:

- Oficina de la Vivienda de San Juan de Aznalfarache. Los datos de contacto son: Plaza de la Mujer Trabajadora, S/N, 41920 San Juan de Aznalfarache, Sevilla. Teléfono 95417 92 21. Puede acceder a más información en la [web](#).

4.3. OTROS

[Volver al índice](#)

Igualmente puede acudir a alguno de los colectivos sociales existentes que dan apoyo a las personas afectadas por estos procesos, como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca o Stop Desahucios.

5. AYUDAS AL ALQUILER Y A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS:

[Volver al índice](#)

Las administraciones públicas disponen de diversas ayudas para facilitar el alquiler a personas cuyos escasos recursos económicos no les permiten acceder al mercado libre de alquiler.

Algunos municipios disponen de ayudas al alquiler, para ello debe informarse en su ayuntamiento.

Las convocatorias actualmente activas son las siguientes:

5.1. Bono Alquiler Joven

[Volver al índice](#)

A comienzos de 2022 se publicó el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Se establecía que el Bono Alquiler Joven sería gestionado por las comunidades autónomas, siendo primero necesario que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas llegasen a un acuerdo al respecto y posteriormente que se regulasen los términos de la convocatoria. Así, el 9 de marzo de 2022 los Gobiernos estatal y autonómicos acordaron el reparto presupuestario para financiar la medida, si bien la transferencia de los fondos no se produjo hasta el mes de mayo, tras los preceptivos informes de la Abogacía del Estado y de la Intervención General de Estado.

Ante el retraso en la convocatoria en Andalucía, el pasado 3 de octubre Defensor del Pueblo Andaluz incoó una queja de oficio con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Puede acceder a más información en la [web](#).

Con posterioridad se publicaron las bases reguladoras del Bono Joven, aprobadas mediante la Orden de 3 de octubre de 2022 ([BOJA 194](#) de 7 de octubre de 2022), y se efectuó la convocatoria mediante Orden de 26 de octubre de 2022 ([BOJA número 209](#) de 31 de octubre de 2022).

El inicio del plazo de presentación de solicitudes se inició el lunes 14 de noviembre de 2022, a las 9:00 horas, cerrándose de forma provisional a las 23:59 horas del día 17 de noviembre tras haber sobrepasado el número de 14.000 solicitudes antes de las 15:00 horas de dicho día, de conformidad con el dispongo cuarto de la citada Orden de 26 de octubre de 2022. Por tanto, la convocatoria ha estado abierta cuatro días.

La forma de tramitación escogida en régimen de concurrencia no competitiva, la obligatoria presentación de forma telemática y la gran expectativa creada tras meses de espera provocó los primeros días una avalancha de solicitudes que colapsaron la web habilitada a tal fin, dando lugar a numerosas quejas ante esta Institución de jóvenes de las ocho provincias andaluzas que nos trasladaban su frustración por ello, como es su caso.

Por esta razón, continuamos la tramitación de la citada queja de oficio, en la que daremos traslado de las quejas recibidas en esta Institución por las referidas razones, dejando constancia en nuestra página Web.

Puede acceder a información sobre el estado de tramitación de la convocatoria en la [web](#).

5.2. Ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual a personas especialmente vulnerables

[Volver al índice](#)

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda aprobó en el mes de junio las bases reguladoras de una nueva convocatoria de **ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables como consecuencia de ser víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar o con otras circunstancias de especial vulnerabilidad**, consideradas como tales por los Servicios Sociales y que tengan dificultades para hacer frente al pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual, cuyo arrendador no sea una administración pública o una empresa pública. [Orden de 10 de junio de 2022](#), publicada en el [Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 115](#), de 17 de junio de 2022.

La convocatoria ha sido publicada mediante Resolución de 24 de octubre de 2022, de la Secretaría General de Vivienda.

Puede consultar dichas bases, la convocatoria e informarse sobre los requisitos y procedimiento en la [web](#).

A continuación resumimos los aspectos fundamentales de las bases reguladoras (se trata de un resumen informativo, para la regulación completa consulte la página Web de la Junta de Andalucía):

Objeto:

Ayudas al alquiler a las personas especialmente vulnerables como consecuencia de ser víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar o con otras circunstancias de especial vulnerabilidad, consideradas como tales por los Servicios Sociales y que tengan dificultades para hacer frente al pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual, cuyo arrendador no sea una administración pública o una empresa pública.

Plazo de presentación

De acuerdo a lo previsto en la convocatoria, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía Número 208 del viernes, 28 de octubre de 2022, las solicitudes podrán presentarse **desde el día 20 de enero de 2023 hasta el 31 de mayo de 2023.**

Debe tener en cuenta que las solicitudes se tramitarán por orden de entrada en el Registro de la correspondiente Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, y hasta la finalización del presupuesto, que en anteriores convocatorias de similar naturaleza ha tenido lugar en los primeros días tras la apertura de plazo.

Por ello, **es aconsejable que la solicitud se presente cuanto antes y de forma telemática en el registro electrónico de la Administración de la Junta de Andalucía o presencialmente en el registro de la correspondiente Delegación.**

¿Quién puede solicitar la ayuda?

Aquellas personas que puedan acreditar la pertenencia a alguno de los siguientes colectivos:

- víctimas de violencia de género,
- víctimas de trata con fines de explotación sexual,
- víctimas de violencia sexual,
- personas objeto de desahucio de su vivienda habitual,
- personas sin hogar,
- personas con otras circunstancias de especial vulnerabilidad.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, o del desahucio de su vivienda habitual o tras la consideración de especial vulnerabilidad y cuya cesión sea compatible con dichas situaciones.

Dadas las condiciones socioeconómicas y de vulnerabilidad residencial de las personas a que van dirigidas dichas ayudas, se contemplan las siguientes excepciones a las habituales prohibiciones para ser beneficiarias de subvenciones:

- Exoneración de no hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social.
- Exoneración de la obligación de no tener deudas en periodo ejecutivo de cualquier otro ingreso de Derecho Público de la Junta de Andalucía.

Requisitos:

Los requisitos se deberán cumplir en el momento de la presentación de la solicitud y en todo caso desde el inicio del periodo subvencionable, que podrá ser desde el 1 de enero de 2022, y mantenerse hasta la fecha indicada en la resolución de concesión como mes en el que finaliza la concesión de la ayuda.

1. Acreditación de ser personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
2. Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o tener atribuido este derecho por resolución judicial o convenio regulador ratificado. Destinar la vivienda cuyo alquiler se subvenciona a residencia habitual y permanente.
3. La renta arrendaticia de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

En supuestos debidamente justificados en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler en contraste con la urgencia de la solución habitacional requerida, la renta arrendaticia podrá alcanzar hasta 900 euros al mes.

4. Estar empadronada en Andalucía o acreditar mediante certificado de la Policía Local que acredite el establecimiento en la zona de más de un año de antigüedad, salvo situación extraordinaria debidamente motivada por los servicios sociales de la Comunidad Autónoma o de la administración local correspondiente.
5. No podrá ser beneficiaria la persona arrendataria cuando ella o cualquiera de las personas que componen la unidad de convivencia sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. No supone el incumplimiento de este requisito:
 - El que la propiedad o el derecho sobre la vivienda se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento, y recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma.
 - Cuando siendo titulares de una vivienda, acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.
6. No podrá ser beneficiaria la persona arrendataria cuando:
 - La persona arrendadora de la vivienda sea una administración pública o empresa pública.
 - Tenga relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda, o sea su socio o partícipe.

Conceptos subvencionables:

1. La renta arrendaticia de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento.
2. Gastos de comunidad con un máximo de 200 € mensuales.
3. No se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

Cuantía de la subvención:

La renta del alquiler que efectivamente corresponda abonar a la persona beneficiaria, teniéndose en cuenta como máximo la que figure en el contrato de arrendamiento, y con un máximo de 500 euros mensuales (incluidos gastos de comunidad en su caso y sin incluir el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares ni gastos por el pago de fianzas).

Cuantía máxima de la subvención: 6.000 euros anuales.

Plazo cubierto por la subvención:

Desde el 1 de enero de 2022, hasta la finalización del plazo de ejecución que se haya determinado en la resolución de concesión, sin que el período subvencionable pueda exceder de cinco años.

Compatibilidad con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad:

Sí, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

Procedimiento:

Régimen de concurrencia no competitiva: La instrucción de las solicitudes se efectuará siguiendo el orden correlativo de entrada en el Registro de la correspondiente Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

Plazo máximo para resolver y publicar la resolución del procedimiento: 6 meses

Las resoluciones serán publicadas en la página Web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Las subvenciones concedidas serán objeto de publicación, salvo que las personas beneficiarias sean víctimas de violencia de género, víctimas de trata

con fines de explotación sexual y víctimas de violencia sexual, sustituyendo su identificación por el número de expediente.

Forma de solicitud:

Las solicitudes, que irán dirigidas a la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, se podrán presentar bien de **manera telemática o presencial** en los lugares y registros previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 82.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía:

- En el registro electrónico de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la dirección electrónica <https://juntadeandalucia.es/servicios/procedimientos/detalle/24753/como-solicitar.html>
- En los registros electrónicos de la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local y el sector público institucional.
- En las oficinas de Correos.
- En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- En las oficinas de asistencia en materia de registros.
- En los registros generales de los Ayuntamientos.

No se establecen entidades colaboradoras.

Dado que la instrucción de las solicitudes se efectuará siguiendo el orden correlativo de entrada en el Registro de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia en la que esté ubicada la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, RECOMENDAMOS la presentación en el registro electrónico de la Administración de la Junta de Andalucía o presencialmente en el registro de la correspondiente Delegación.

Documentación a aportar en la solicitud:

En el momento de la solicitud se deberá presentar:

- El formulario de solicitud (Anexo I). La presentación de un Anexo I de solicitud con posterioridad a otro anulará el primero. Este formulario está disponible para su presentación a través del acceso establecido en esta [dirección](#). De no estar disponible, se podrá acceder a través de este [enlace](#).
- El documento que acredite pertenecer a alguno de los grupos de población señalados en el apartado 4.a)1.^a del cuadro resumen: víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar o personas con otras circunstancias de especial vulnerabilidad. **Este documento de acreditación se considerará válido desde la fecha del 1 de enero de 2022, por lo puede adelantarse su tramitación o actualización desde este momento, en aras de agilizar una futura solicitud.**

Los documentos a presentar en formato papel o electrónico pueden ser originales, copias auténticas o copias autenticadas.

Pueden ser los siguientes:

1 - En el caso de ser víctima de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual y víctimas de violencia sexual:

- Documento o informe emitido por organismos policiales, judiciales y administrativos que acredite la condición de víctima alegada.
- Informe del Instituto Andaluz de la Mujer o del Servicio de Atención a las Víctimas.
- Otros documentos emitidos por organismo oficial que acrediten la situación de víctima alegada.

2 - Haber sido objeto de desahucio judicial y/o lanzamiento de su vivienda habitual.

- Orden de desahucio.
- Otros documentos emitidos por organismo oficial que acrediten la situación de encontrarse en proceso de desahucio.

3 - Personas sin hogar.

- Informe de la Policía Local.

- Informe de la Dirección del centro(albergue, centro de acogida, pensión....)
- Otros documentos emitidos por organismo oficial que acrediten la situación de encontrarse en calle.

4- Personas egresadas de centros de menores tutelados por la Junta de Andalucía.

- Documento emitido por el departamento correspondiente de la Consejería responsable de la tutela de personas menores no acompañadas.
- Certificado de centro de protección del que hayan egresado las personas solicitantes.
- Otros documentos emitidos por organismo oficial que acrediten la situación de haber sido persona tutelada por la Junta de Andalucía.

5- Personas solicitantes de asilo y refugio.

- Documento emitido por un organismo o entidad oficial que acredite que se es persona solicitante de asilo y refugio.

6 - Otras circunstancias de especial vulnerabilidad:

- Con carácter general, informe social de los Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma o de la Administración Local correspondiente, donde se refleje como propuesta de intervención la necesidad de la ayuda de alquiler para vivienda habitual.
- Para el supuesto de personas que sean reconocidas como grandes dependientes la resolución de dicho reconocimiento será la que acredite la circunstancia de especial vulnerabilidad.

Documentación a aportar en el trámite de audiencia junto con el Anexo II:

Con el formulario (Anexo II) se presentará la siguiente documentación (en caso de que dicha documentación sea entregada con el formulario de solicitud (Anexo I), no se requerirá de nuevo la presentación de dicha documentación:

- En caso de oponerse a la consulta de datos de identidad: DNI/ NIE, o según el caso, documentación de solicitud de protección internacional o pasaporte en vigor o en proceso de renovación.
- Contrato de arrendamiento de vivienda habitual, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o tener atribuido este derecho por resolución judicial o convenio regulador ratificado.

Las personas sin hogar podrán presentar, junto a la solicitud o con el Anexo II un preacuerdo de contrato de arrendamiento, debiendo presentar en todo caso el contrato de arrendamiento una vez se formalice el mismo, a fin de poder percibir la ayuda solicitada .

- Certificado de empadronamiento, o certificado de la Policía Local que acredite el establecimiento en la zona de más de un año de antigüedad en caso de oponerse a la consulta de datos de residencia, o informe de los servicios sociales correspondientes que motive la situación de falta de empadronamiento.

Pago:

- Forma de pago anticipado.
- No se establece compromiso de pago en una fecha determinada.

Justificación de la subvención:

- Justificación del pago hasta tres meses a partir de la conclusión del periodo subvencionable o desde la fecha de pago de la subvención, si ésta fuera posterior.
- Presentar el Anexo III con los documentos justificativos del gasto con cargo a la ayuda recibida (originales o fotocopias compulsadas).

Obligaciones:

- Comunicar cualquier cambio en las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención en el plazo de los 10 días naturales siguientes en que se produjo el cambio o modificación
- Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos hasta la total justificación de las ayudas.

- Comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio, de dispositivo electrónico o de dirección de correo electrónico.
- En caso de resultar beneficiaria de la subvención, se someterá a las actuaciones de verificación y control realizadas por la Delegación Territorial correspondiente.

Modificación de la resolución de concesión:

En el caso de que se produzca una variación en las condiciones que motivaron el reconocimiento del derecho a la ayuda (modificación del contrato de arrendamiento, disminución de la renta arrendaticia...), se podrá modificar la Resolución.

Causas de reintegro:

Se requerirá el reintegro de la cantidad proporcional al número de mensualidades en el que haya existido incumplimiento por:

- Falta de acreditación de los datos declarados
- Incumplimiento de los requisitos
- Falta de justificación

5.3. Subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas.

[Volver al índice](#)

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha abierto el plazo de presentación de solicitudes para que las comunidades de propietarios y los vecinos se puedan acoger a las ayudas para la rehabilitación de edificios y viviendas con cargo al Plan Ecovivienda, el programa ideado por la Junta de Andalucía para gestionar los fondos europeos Next Generation en materia de vivienda.

Estas subvenciones, en régimen de concurrencia no competitiva, se podrán pedir de manera telemática a través de una [web habilitada por la Consejería de Fomento](#).

El plazo de presentación de solicitudes **empezó el día 17 de octubre y expira el 30 de junio de 2023** o hasta la finalización del presupuesto asignado a cada línea.

La información general de cada línea se puede consultar en los siguientes enlaces:

- Línea 3. [Subvenciones para la rehabilitación a nivel edificio.](#)
- Línea 4. [Subvenciones para la mejora de la eficiencia energética en viviendas.](#)
- Línea 5.1. [Subvenciones para la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación.](#)
- Línea 5.2. [Subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación.](#)

5.4. Información sobre los intereses de demora

Las convocatorias de ayudas al alquiler llevadas a cabo por la Junta de Andalucía en la última década han estado marcadas por el retraso en el procedimiento de tramitación, resolución y pago, lo que ha dado lugar a que numerosas personas se hayan dirigido a esta Institución trasladándonos su desesperación por la tardanza en recibir noticias sobre la estimación o no de sus solicitudes e incluso en caso de personas beneficiarias, retrasos en el pago.

A juicio del Defensor del Pueblo Andaluz, las personas solicitantes no deben sufrir los problemas de gestión de la Administración pública en la tramitación de estas y otras subvenciones en materia de vivienda, la falta de disponibilidad presupuestaria o los problemas de coordinación con el Ministerio de Fomento, que han dado lugar a los retrasos en la tramitación y pago de las subvenciones concedidas en varias convocatorias.

Aparte del seguimiento que hemos efectuado de cada convocatoria y las Resoluciones formuladas al respecto a la Viceconsejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y la Secretaría General de Vivienda, por parte de esta Institución se han realizado actuaciones en relación con los intereses de demora generados por el retraso en la tramitación y concesión de estas subvenciones de ayudas al alquiler. De dichas actuaciones hemos dejado constancia en los Informes Anuales presentados ante el Parlamento Andaluz (en particular los correspondientes a los años 2019 y 2020) y en nuestra página Web:

[Apartado de vivienda del Informe Anual 2019.](#)

[Apartado de vivienda del Informe Anual 2020.](#)

En definitiva, para poder solicitar los intereses de demora por el retraso en el abono de subvenciones reconocidas, es necesario que:

- El abono se haya retrasado más de tres meses desde el reconocimiento de la obligación del pago de cada período. El inicio de la obligación de pago de cada período se inicia desde el día en el que se justificó el pago de la correspondiente renta de alquiler. En el caso del primer pago o de los posteriores si no es necesaria más justificación, la obligación se inicia desde el reconocimiento de la obligación (la resolución administrativa o la notificación de la resolución judicial).
- Se presente reclamación escrita. El cálculo de los intereses de demora se efectuará desde esa fecha. Interesa presentar dicha reclamación, por tanto, desde el primer día que existe cada obligación de pago.

6. OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS.

[Volver al índice](#)

6.1. Información sobre alquiler de vivienda.

[Volver al índice](#)

La página web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana dispone de un apartado informativo sobre diferentes aspectos relativos al alquiler de una vivienda. Le recomendamos que consulte la [web](#).

6.2. Limitación actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

[Volver al índice](#)

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, estableció en su artículo 46 una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. Esta medida ha sido ampliada por el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, extendiéndola **hasta el 31 de diciembre de 2023**.

Así, la persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor (la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros), el incremento de la renta no puede exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

La normativa del Índice de Garantía de la Competitividad. establece unos límites por arriba y por debajo, de modo que el índice nunca puede ser inferior al 0% ni superior al 2%. Es decir, cuando el IGC supere el 2% -como es la situación actual-, se toma como valor de referencia el 2%.

Por tanto, **el incremento de la renta no podrá exceder en ningún caso del 2%. Más información en la [web](#).**