



## 22.1 CAPÍTULO 01. XIII VIVIENDA

### 01.XIII.1 Introducción

En este apartado, nos proponemos hacer un análisis de la situación que afecta al derecho a la vivienda, en el marco de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través del voluminoso número de quejas que sobre este particular, se ha venido recibiendo en la Institución del Defensor del Pueblo Andaluz durante este año 2014.

El impacto de la crisis económica se sigue haciendo notar, con más fuerza si cabe, en la economía de los hogares andaluces, provocando el aumento de las personas, que, careciendo de medios económicos suficientes para poder acceder a una vivienda digna, demandan la intervención de la Administración a tal fin.

La otra cara del problema, la encontramos en los poderes públicos, quienes, si bien es cierto que son, por imperativo legal, los obligados a poner en práctica las medidas necesarias en aras a garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, lo cierto es que, las políticas de viviendas puestas en marcha han devenido insuficientes, toda vez que, de las mismas solo puede beneficiarse un sector muy reducido de la población afectada, como después veremos tras la exposición de la normativa aprobada en este año con tal finalidad.

El gran problema con el que en la actualidad nos encontramos a este respecto, es el de la no aprobación aún del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, instrumento necesario para que las medidas adoptadas en el Plan Nacional, Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, de fomento del alquiler, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, puedan ponerse en marcha en nuestra Comunidad, teniendo en cuenta que pone el énfasis en las ayudas al alquiler de viviendas, como fórmula más adecuada para la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía en materia de vivienda.

Esta ausencia de planificación autonómica viene a agravar aún más si cabe la situación de muchas personas y familias que se encuentran con la necesidad de acceder a una vivienda que puedan pagar, o a un techo o alojamiento digno, teniendo en cuenta la paralización de la promoción de viviendas públicas de nueva construcción por parte de las Administraciones, tanto local como autonómica, debido a las consecuencias y efectos de la tan traída y llevada crisis económica, a la que asistimos desde hace años, y la escasa o nula tasa de reposición de las viviendas de promoción pública existentes.

A diario vemos en esta Defensoría, a través de las quejas que nos presenta la ciudadanía, las situaciones tan graves de carencia de empleo, nulos recursos económicos o de muy escasa cuantía, pobreza y vulnerabilidad, cuando no de verdadera exclusión social o en riesgo de estarlo, en la que se encuentran muchas personas y familias andaluzas que, además, carecen de un techo, alojamiento o vivienda dignos, solicitando el amparo y ayuda de esta Institución, ante las administraciones competentes para satisfacer esta necesidad, al no haber encontrado respuesta positiva alguna.

Y es que, las propias administraciones, las más de las veces nos manifiestan no tener recursos disponibles en esta materia, aunque traten de paliar estas situaciones concediendo ayudas de emergencia con cargo a los Servicios Sociales para coadyuvar al pago de los alquileres, o justificando la inclusión de las personas afectadas en los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas, en donde se quedan en espera de que algún día haya viviendas protegidas para adjudicar.



Pero si grave es no tener vivienda y no poder acceder a ninguna sin la ayuda de la Administración, también el poseer una calificada como vivienda protegida en régimen de alquiler y poder perderla por no poder pagar la renta pactada, se constituye en otra causa común de solicitud de ayuda y amparo ante esta Defensoría.

Bien es verdad que muchos ayuntamientos, sensibilizados con la precaria situación económica en la que se encuentran muchos de sus vecinos y vecinas, han aprobado una serie de normas en las que se ha plasmado su compromiso de adaptar la rentas a las disponibilidades económicas de las personas arrendatarias, además de que se han paralizado las ejecuciones de lanzamientos de las viviendas públicas por motivos económicos.

Pero es que estas circunstancias se agravan aún más cuando, al tratarse de viviendas libres, el desahucio ya se ha producido y las familias se encuentran en la calle, en muchos casos con menores a su cargo, sin tener donde residir. Ello las lleva, en los casos más extremos de pobreza, a ocupar sin título legítimo alguno, tanto viviendas libres desocupadas, normalmente propiedad de entidades de crédito, como de titularidad pública, solicitando mediemos ante la propiedad para poder quedarse en ellas regularizando su situación mediante un alquiler social.

En relación con ello, llama la atención el que puedan existir viviendas de promoción pública desocupadas que no estén destinadas al fin último que en su día presidió su construcción: el de servir de alojamiento permanente y habitual de las familias necesitadas de este bien básico.

En estos casos, esta Defensoría siempre promueve investigación a fin de averiguar las causas de ello y para promover su efectiva ocupación, por cuanto que no es admisible que en una situación como la actual, de tanta necesidad de vivienda, pueda haber viviendas que se construyeron con recursos públicos o con ayudas e incentivos de esta naturaleza, sin ocupar.

En cualquier caso, la actividad de mediación, que no de supervisión, de esta Defensoría en supuestos como los descritos anteriormente, en concreto a viviendas propiedad de entidades financieras que se encontraban vacías, en este año, ha sido mucho más prolífica que en años anteriores, interviniendo en muchas de las ocupaciones de inmuebles por las denominadas "corralas", o grupos de familias ocupantes sin título que quieren quedarse en los mismos, como hemos dicho, mediante un alquiler social.

Demandan una solución de conjunto para todas ellas, caracterizándose por estar unidas en ese empeño, además, algunas por ser tributarias experiencias de convivencia colectiva que ha dado lugar a ver estas situaciones de ocupación como un fenómeno nuevo impregnado de cierta filosofía colectivista, y como modo de intentar solucionar los problemas que han sido calificados por cierto sector de la opinión pública como de emergencia habitacional.

Y es que las consecuencias y efectos de la crisis económica ha afectado de lleno a las políticas públicas en materia de vivienda, en todos los órdenes, no ya solo en la construcción de nuevas viviendas, sino también en otros programas que llevaban años desarrollándose, como es el caso de la supresión, suspensión o retraso en el pago de las ayudas a la vivienda concedidas al amparo de planes de vivienda anteriores, lo que ha provocado y continúa provocado, situaciones muy dramáticas entre las personas afectadas.

En todas ellas hemos seguido llevando a cabo nuestras actuaciones, sin solución de continuidad ante las administraciones competentes, esto es ante la Estatal, solicitando para ello la colaboración del Defensor del Pueblo de las Cortes Generales y ante la Administración Autonómica, empeño en el que no cejaremos hasta clarificar las responsabilidades respectivas en esta materia y hasta obtener un firme compromiso de pago de las ayudas reconocidas y pendientes de abono.

Por otra parte, también asistimos este año a las movilizaciones y denuncia a través de entidades y organizaciones defensoras de los derechos de la ciudadanía, sobre la existencia de un buen número de inmuebles en los que las personas siguen viviendo en condiciones de inhabitabilidad extremas, son las infraviviendas aún existentes en muchas ciudades y pueblos de Andalucía.



Tal fue el caso de Cádiz, ciudad que se ha caracterizado por un alto índice de infraviviendas en su casco antiguo que afortunadamente se ha ido reduciendo en los últimos años gracias a la implicación de las administraciones territoriales con competencias en esta materia.

No obstante, es un hecho el que aún siga existiendo, lo cual esta Defensoría pudo comprobar personalmente in situ, en una visita que efectuó con tal objetivo. Ello nos ha llevado a incoar queja de oficio, en la actualidad en curso de investigación y cuya dación de cuentas efectuaremos en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía correspondiente a 2015.

Por lo demás, en cuanto a la producción normativa en materia de vivienda en este años 2014, tenemos en primer lugar la Orden de 29 de julio de 2014, aprobada por la Consejería de Fomento por la que se aprobaban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, a personas en situación de especial vulnerabilidad para el alquiler de viviendas, gestionadas por entidades públicas, y se efectuaba su convocatoria para el ejercicio 2014.

Esta línea de ayudas está destinada pues, a personas inquilinas de viviendas públicas, en situación de especial vulnerabilidad, y, cuyos ingresos no superen los 11.200 euros netos, y tengan una necesidad habitacional acreditada. De manera que, el esfuerzo económico de los inquilinos para pagar las rentas no supere el 25 % de sus ingresos familiares.

En esta línea, merece ser citada, como otra de las producciones normativas autonómicas de este año 2014, la Orden de 28 de noviembre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual.

Otras de las novedades producidas durante este año 2014, y que cabe considerarla como una aportación muy positiva, es la creación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, en virtud del Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, el cual se propone como un punto de encuentro en el que todos los sectores, tanto públicos como privados, vinculados a la problemática de la vivienda, puedan exponer sus propuestas, demandas y sugerencias, reforzando así el papel de participación de la sociedad civil organizada y la intercomunicación con la Administración Autonómica, constituyéndose en plataforma de intercambio y colaboración. Y contribuyendo a la planificación de las políticas públicas de vivienda de una forma activa.

## 01.XIII.2

### Análisis de las quejas admitidas a trámite

#### 01.XIII.2.1

#### La necesidad de vivienda en Andalucía

Han sido muy numerosas las quejas recibidas, en las que los ciudadanos y ciudadanas, solicitaban nuestro amparo, con el propósito de poder acceder a una vivienda digna, al haber fracasado sus gestiones ante las administraciones competentes en esta materia.

Detrás de cada queja que recibimos, se esconden situaciones como poco, dramáticas. Nos encontramos con familias que han perdido su vivienda, como consecuencia de un procedimiento de ejecución de título