



popularmente conocidas como viviendas de segunda ocupación, a las que se accede por la vía de excepción al Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida, a propuesta de los servicios sociales.

Sin embargo, como igualmente tuvimos ocasión de comentar en el Informe correspondiente a la dación de Cuentas del año 2013, tras la investigación promovida por esta Defensoría con ocasión de las distintas quejas recibidas, hemos podido comprobar que en nuestra Comunidad Autónoma, no hay suficiente oferta de viviendas protegidas en alquiler adecuadas a los perfiles de la que percibimos como actual demanda.

En la mayoría de los supuestos que estamos relatando, las personas promoventes de las quejas alegan la respuesta insuficiente por parte de los poderes públicos para solventar estas situaciones.

De esta situación es fiel reflejo la queja 14/2391, en la que la interesada solicitaba el amparo de esta Defensoría, a fin de que se le adjudicase una vivienda de promoción pública, en régimen de alquiler social, ya que la vivienda en la que vivía con su familia estaba en un pésimo estado de habitabilidad, el techo se estaba cayendo, y estaba plagada de ratas. Explicaba también que tenía un hijo y estaba esperando otro, y carecía de cualquier familia extensa que pudiera acogerlos. Denunciaba asimismo que, la única respuesta que había recibido a su petición, es que tenía que esperar, siendo su solicitud la número 525.

Así, desde esta perspectiva y consciente esta Institución del grave problema de vivienda que afecta a una gran parte de la población andaluza, y en particular, a un sector muy numeroso de la población infantil, venimos reclamando, insistentemente desde hace años, que las políticas de vivienda no tienen que ser generadoras de bienes destinados a formar parte del patrimonio de la ciudadanía en un país, en el que se ha aludido siempre a preferencias culturales, donde, con sus ventajas e inconvenientes, desde la política pública de vivienda se ha fomentado siempre este modelo, siendo así que casi el 84% de las viviendas existentes se tienen a título de propiedad.

De manera que, dada la situación actual, había que apostar, decidida y mayoritariamente, por la rehabilitación de los inmuebles existentes, su reciclaje completo. Así, hay que poner en valor el patrimonio público de viviendas heredado, no sólo rehabilitándolo sino reciclando e incluyendo su demolición, si fuera aconsejable, para liberar suelo que permita un mejor aprovechamiento residencial. Para ello, se podrían conveniar, en el marco de los PGOU, con las empresas privadas y los Ayuntamientos los nuevos aprovechamientos con garantía de realojo sin coste para los antiguos propietarios.

Por otra parte, se revela como urgente e imprescindible, la creación de un gran parque público de vivienda protegida de alquiler adaptado a los diversos perfiles económicos y, para ello, aprovechar la oportunidad que pueden ofrecer las viviendas que poseen las entidades financieras a precios asequibles y, de manera singular las que están calificadas como protegidas.

01.XIII.2.2

Adaptación de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler

Las consecuencias del aumento del desempleo, han motivado entre las demandas de la ciudadanía, una reducción del precio de la renta de los alquileres, solicitadas ante las administraciones municipales con competencias en materia de promoción de vivienda protegidas y para sus propias promociones. Así, muchos ayuntamientos, sensibilizados con la precaria situación económica en la que se encuentran muchos de sus conciudadanos, han aprobado una serie de normas en las que se ha plasmado su compromiso de adaptar la rentas a las disponibilidades económicas del arrendatario.

En este sentido, hemos de traer a colación, el acuerdo aprobado por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, con fecha 3 de octubre de 2013, por el que se establecía una "renta social" para los inquilinos de promociones de EMVISESA en alquiler y alquiler con opción a compra, que se encontrasen en las:



A. Unidades familiares sin ingresos:

- Se les propondrá un cambio de vivienda a otra promoción con rentas más bajas.
- No se les requerirá renta, haciéndose cargo exclusivamente de los gastos de Comunidad y suministros.

Requisitos para acogerse a esta medida:

- Carecer totalmente de ingresos todos los miembros de la unidad familiar.
- Han de ser los arrendatarios legales de la vivienda y ocupar la misma como domicilio habitual y permanente.
- No se hayan producido denuncias por problemas de convivencia ni otros incumplimientos contractuales diferentes del impago de rentas o cuotas a la Comunidad de Arrendatarios. Han de tener los suministros perfectamente contratados.
- Informe social de la U.T.S. correspondiente que acredite que la unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social.

B. Unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM:

- Se establece una renta social consistente en el 30% de los ingresos brutos de la unidad familiar, con un mínimo de 50 euros mensuales.

Requisitos para acogerse a esta medida:

- Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia no pueden superar 1,5 veces el IPREM.
- Han de ser los arrendatarios legales de la vivienda y ocupar la misma como domicilio habitual y permanente.
- No se hayan producido denuncias por problemas de convivencia ni otros incumplimientos contractuales diferentes del impago de rentas o cuotas a la Comunidad de Arrendatarios. Han de tener los suministros perfectamente contratados.
- Informe social de la U.T.S. correspondiente que acredite que la unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social.

Igualmente, el ayuntamiento del Puerto de Santa María, se solidarizó con la situación económica de muchos de sus vecinos.

Fiel reflejo de esta situación, lo es la queja 13/2360, en la que una asociación de arrendatarios de viviendas municipales de El Puerto de Santa María nos trasladaban, su disconformidad con la modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobada en pleno de 7 de marzo de 2013, ya que dichas modificaciones lesionaban sus derechos, al aumentar el precio de la renta, trasladar a los inquilinos la obligación de pagar el IBI, de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento de las zonas comunes, y al suprimir los beneficios de bonificación y exención de las rentas, entre otras medidas.

En efecto, desde un punto de vista estrictamente jurídico, las modificaciones introducidas en la Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se ajustaban a la legalidad vigente, no podíamos obviar la realidad social y económica en la que, como consecuencia de la crisis, estaba y esta inmersa una parte muy importante de la población andaluza.

Ante esta realidad, teniendo en cuenta que los Ayuntamientos son las instituciones más cercanas al ciudadano, y apelando a la encomienda que la Carta Magna reconoce a los poderes públicos, de promover las condiciones que garanticen a la ciudadanía el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, entendía y entiende esta Institución que las corporaciones deberían atender, con especial sensibilidad, los casos particulares de aquellas personas y familias que se encuentren en una posición económica desfavorable, tratando de adecuar las rentas establecidas para las viviendas de promoción pública a la disponibilidad económica de la persona arrendataria.



A tal fin, formulamos al Ayuntamiento del Puerto de Santa María la siguiente **Sugerencia**:

“Que se garantice la estabilidad de las personas inquilinas en la vivienda arrendada, en los supuestos en que su situación económica acreditada, le imposibilite atender el pago de la renta inicialmente pactada en el contrato, procediéndose en estos casos, y a título enunciativo que no limitativo, a la adopción de las siguientes medidas:

- *En cuanto a la renta, debería adaptarse el coste del arrendamiento a la capacidad de económica según los ingresos de las unidades familiares.*
- *En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.*
- *En lo que respecta a la repercusión de conceptos como el IBI, gastos de comunidad, mantenimiento, etc. podría acordarse el aplazamiento en la repercusión de dichos conceptos al inquilino o incluso su exención, según los casos y de acuerdo con la normativa vigente.*

Además, las medidas acordadas deberán contar con el necesario respaldo o cobertura legal, en evitación de situaciones de discriminación o indefensión de la parte afectada.”

El citado Ayuntamiento, manifestó su especial sensibilidad con la dramática situación que viven muchas familias, y en este sentido se posicionó en los siguientes términos.

“Para determinar el importe de la renta a establecer contractualmente, se tendrán en cuenta los ingresos familiares.

En los supuestos en los que se haya acumulado una deuda por impago de rentas, deberían adoptarse aquellas soluciones que permitan flexibilizar su abono, como pudiera ser el pago fraccionado y aplazado.

Y siendo conocedores de las dificultades económicas que atraviesan las familias, se ha previsto en la ordenanza la siguiente disposición transitoria: «Los contratos pendientes de renovación y firma desde la entrada en vigor de la anterior Ordenanza, se adaptarán a la presente si bien los inquilinos deberán estar al corriente de pago o haber reconocido la deuda y formalizado calendario de pago de la misma, según el precio de alquiler del contrato que debiera haberse incorporado al contrato no firmado.»

En lo que se refiere al Impuesto de Bienes Inmuebles, y tras dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, se ha introducido en la ordenanza el siguiente artículo que entendemos da respuesta a la sugerencia planteada: *«Los arrendatarios y quienes hagan uso mediante contraprestación de las viviendas municipales cedidas a SUVIPUERTO u otro régimen de gestión, a quienes se repercute el IBI por aplicación del art. 63.2 del TRLRHL, podrán recibir ayudas de hasta el 95% de la cuota repercutida.»*

La respuesta recibida nos permitió dar por **concluidas** las actuaciones en la queja.

01.XIII.2.3 Ayudas a la vivienda

Otro aspecto del problema de la vivienda en Andalucía está siendo protagonizado por la supresión, suspensión o retraso en el pago de las ayudas a la vivienda, lo que ha provocado y continúa provocado, situaciones muy dramáticas entre las personas afectadas. Y más aún si cabe, en los supuestos en los que ni siquiera se contesta la solicitud.

En este último caso, y a través de la investigación promovida por esta Oficina, hemos podido conocer que la posición que al respecto mantiene la Administración con competencias en materia de vivienda, es considerar desestimadas estas solicitudes en virtud de silencio administrativo, toda vez que, al no existir la consignación presupuestaria necesaria para poder atender su abono, las mismas no pueden ser resueltas de manera expresa.