



Finalmente, cabía señalar que, desconocíamos si se había producido una prórroga expresa del convenio, debiendo significarse que, en caso contrario, habría que entender el mismo derogado.

Por todo ello, procedimos a solicitar informe tanto a la Secretaría General de Vivienda, como a Secretaría General para la Justicia, la Secretaría General de Servicios Sociales, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y el Consejo General del Poder Judicial.

Esta queja, en la actualidad, continúa su tramitación en la que ya hemos solicitado ulteriores informes a los iniciales, y de la que esperamos dar cuenta de su conclusión en la memoria correspondiente al ejercicio de 2018.

## 1.13.2.3 Desahucios de viviendas por ocupaciones sin título

### 1.13.2.3.1 Desahucio de viviendas públicas

Son muy numerosas las personas, con hijos e hijas a cargo, sin ingresos o con ingresos insignificantes, que se encuentran desesperados al no tener una vivienda donde vivir y ven como la administración desatiende sistemáticamente su solicitud. Ante esta situación desesperada irrumpen en una vivienda pública que, al menos de hecho, aunque tal vez no de derecho, se encuentra vacía.

Pues bien, la administración, en el ejercicio de sus competencias y en defensa de la legalidad, inicia el correspondiente expediente de recuperación de oficio que culmina con el desahucio de la familia ocupante. Estas familias, no en pocos casos, pide el auxilio de esta Defensoría. El Defensor del Pueblo andaluz, **debe garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente**, por lo que no puede amparar situaciones de ocupación de vivienda que además, perjudican a terceros de buena fe, quienes en la mismas circunstancias de precariedad económica y familiar o incluso peor, han decidido someterse al procedimiento legalmente establecido para la adjudicación de viviendas, protegidas, llevando años esperando este momento.

No obstante, podemos comprender este tipo de actuaciones, máxime cuando las administraciones con competencias en materia de vivienda no están dando toda la necesaria respuesta a estas situaciones. En cualquier caso, el ejercicio por parte de la administración de sus competencias de recuperación de la vivienda ocupada, no la exime de su obligación llegado el momento de ejecutar el lanzamiento, en el caso de familias vulnerables, en situación de exclusión o en riesgo de exclusión o con personas que pertenezcan a colectivos objeto de especial protección, de ofrecer una alternativa habitacional y, es aquí donde continúa el problema o empieza uno nuevo.

En este sentido, cuando es AVRA quien promueve dicho expediente de recuperación traslada dicha obligación a los servicios sociales municipales, alegando que esa agencia carece de competencias propias para la adjudicación de viviendas aunque sean de su titularidad, siendo los registros de demandantes de viviendas quienes habrán de poner en marcha el procedimiento establecido en la normativa vigente para la adjudicación de vivienda protegida.

Pues bien, ciertamente es este el procedimiento, pero ello, no exime a AVRA de su obligación como poder público de garantizar el derecho a la vivienda de quienes lo necesitan.

Por consiguiente, en estos casos, desde esta Institución insistimos en la importancia de que ambas administraciones mantengan un estrecha coordinación durante el procedimiento de manera que el acto del lanzamiento venga acompañado de una alternativa habitacional digna. Lamentablemente, esto no ocurre así.

En este sentido, conviene traer a colación por su interés y trascendencia, la sentencia dictada el 23 de noviembre de 2017 por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo.

La meritada sentencia ha impuesto a los jueces el deber de garantizar la protección de las personas menores antes de ordenar un desalojo y, en este caso, revoca una sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de



Madrid que ordenaba el desalojo de una familia con tres menores que ocupaba sin título una vivienda pública.

La sentencia se ampara 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».

Una muestra de la problemática que titula este enunciado lo es la queja 17/1741. En esta queja la interesada con dos menores a su cargo, sin empleo y con unos recursos económicos muy precarios ocupó una vivienda de titularidad de la Agencia Publica de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Justificaba su actuación en que lleva más de cuatro años inscrita en el registro de demandantes de vivienda protegida, sin tener respuesta alguna. Solicitaba la interesada la intervención de esta Institución para que bien se regularizase su situación en la vivienda ocupada, bien se le ofreciera otra vivienda en régimen de alquiler social.

Admitida a trámite se solicitó informe de AVRA y de la Delegación de igualdad y Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla. En su informe, AVRA manifiesta su imposibilidad legal para la regularización solicitada, antes al contrario, nos informa que en defensa de la legalidad vigente, es su obligación denunciar la ocupación de la vivienda, ya que de otra forma se estaría causando un grave perjuicio a las familias que cumpliendo con los trámites establecidos legalmente no pueden acceder a un inmueble con el que cubrir sus necesidades básicas. Por consiguiente, la obligación de AVRA es velar y garantizar los intereses de esas personas.

En cuanto a los servicios sociales, se elabora informe baremo y se incluye a la persona interesada en los listados de solicitantes de viviendas. De esta forma, se entiende cumplido el protocolo establecido para los casos de emergencia habitacional hasta que exista una vivienda que poder ofrecerle, **lo que ocurrirá presumiblemente en años, mientras la familia, una vez se culmine el procedimiento de recuperación de oficio de la vivienda, estará en la calle.**

### 1.13.2.3.2 Desahucio de viviendas de las entidades financieras

El parque de viviendas de la entidades financieras es bastante grande, debido a que han sido muy numerosos los procedimientos de ejecuciones hipotecarias que han culminado con la adjudicación a la propia entidad financiera del inmueble que garantizaba el crédito hipotecario.

Pues bien, muchas de estas viviendas están siendo ocupadas por aquellas familias en situación de necesidad urgente de vivienda a las que la administración no le ofrece ninguna solución habitacional.

Estas familias, salvo excepciones, tienen que enganchar de forma ilegal los suministros básicos de luz y agua, toda vez que las compañías suministradoras les exigen para poder regularizarlos que acrediten el título en virtud del cual ocupan la vivienda o, al menos, el estar empadronados.

Así, las personas que se hayan en la situación descrita acuden a esta Defensoría a fin de que intervengamos ante la entidad financiera titular del inmueble, con el propósito de que accedan a regularizar su situación en el mismo mediante la firma de un contrato de alquiler social.

No obstante, es unánime la posición firme mantenida por **las entidades financieras de no regularizar bajo ningún concepto las ocupaciones de sus viviendas**, promoviendo procedimientos civiles de desahucios o penales de usurpación, o incentivando las ejecuciones de sentencia suspendidas.

En estos casos, esta Institución lo que viene planteando ante la entidad financiera es la suspensión del lanzamiento con carácter provisional y por un período prudencial hasta que los servicios sociales puedan ofrecer a la familia ocupante sin título una alternativa habitacional.

Al mismo tiempo, nos dirigimos a los servicios sociales o las oficinas de defensa del derecho a la vivienda que han creado algunos Ayuntamientos, solicitando que tomen conciencia de la situación de emergencia en la que se encuentra la familia, y traten de ponerse en contacto con la entidad llegando a un acuerdo



mediante el cual se suspenda la ejecución por un tiempo razonable dentro de cuyo período los servicios sociales se comprometan a proporcionar una alternativa habitacional a la familia afectada.

Sin embargo, este no es un camino fácil, toda vez que las entidades financieras, si bien suelen admitir la suspensión del primer lanzamiento, no ocurre lo mismo con el segundo y menos aún con el tercero. Y esto se debe a que han llegado a la conclusión de que la solicitud de suspensión condicionada a la búsqueda de una solución habitacional por parte de los servicios sociales en un tiempo prudencial no es más que una maniobra dilatoria, toda vez que la experiencia les demuestra que dicha solución no llega nunca o en su caso, en contadas ocasiones.

Esta situación preocupa sobremanera a esta Institución dado que son incontables las ocupaciones de viviendas de titularidad de entidades financieras, de manera que, si los lanzamientos se ejecutan sin poder llegar a ningún tipo de acuerdo la situación se podría endurecer aún más.

Para ejemplificar este apartado sirvan de ejemplo la queja 17/2916, queja 17/3924, queja 17/4591, queja 17/5230, queja 17/6132, queja 17/6346, o la queja 17/4433.

### 1.13.2.4 Situaciones de conflicto e inseguridad ciudadana como consecuencia de la ocupación de promociones de viviendas vacías

Paralelamente al fenómeno okupa, cada vez son más numerosas las quejas recibidas de la ciudadanía que reside en el entorno de alguna promoción ocupada por personas sin título, y que no acatan las normas mínimas de **convivencia vecinal**.

Durante este año 2017 han aumentado las quejas en las que sus promoventes, integrantes del vecindario de barrios en los que se ubican bloques de viviendas vacías, algunas incluso sin terminar, desconociéndose la identidad de su titular, denuncian las situaciones de conflictividad social, delincuencia o insalubridad que generan las personas ocupantes, lo que hace imposible la vida en la zona.

En estos casos, y si bien podemos alcanzar a comprender la difícil situación que envuelve a los interesados, lamentablemente al ser viviendas de titularidad privada poco podemos hacer desde esta Institución, más que poner los hechos en conocimiento del respectivo Ayuntamiento, tanto para que se lleve a cabo una intervención social con las familias ocupantes como para que se adopten las medidas que resulten necesarias en aras a garantizar la seguridad en la zona.

Para ilustrar esta problemática, vamos a comentar la **queja 15/6142**, en la que las personas promotoras denunciaban que existían una serie de viviendas vacías propiedad de una inmobiliaria perteneciente a una entidad bancaria. Al parecer, dichos inmuebles habían venido siendo ocupados por personas que no disponían de vivienda.

Según el escrito de queja, las personas que venían habitando esas casas no respetaban unas elementales normas de convivencia en el barrio, siendo frecuentes las peleas y conflictos de todo tipo, los ruidos y molestias, las barbacoas en la calle, la basura y suciedad o los enganches ilegales de luz.

Expresaban también que habían solicitado reiteradamente la intervención del Ayuntamiento y que, igualmente, habían comunicado a la inmobiliaria puntualmente todas las molestias causadas por los nuevos ocupantes de dichas viviendas, sin que se hubieran producido resultados.

Señalaban finalmente que se encontraban cansadas de tener que estar continuamente llamando a la Guardia Civil para que interviniese en la regulación de la convivencia en la zona.

Una vez admitida a tramite, iniciamos nuestra investigación ante el Ayuntamiento del municipio donde se residenciaba el problema, quien nos informó lo siguiente: