
Las viviendas de protección vacías como solución a los desahucios.

[BIB 2013\1630](#)

Mercedes H. Gayo .
Periodista jurídica

Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi num.867/2013 parte Comentario
Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2013.

En España existen más de 10.000 viviendas de protección oficial desocupadas en manos de las Administraciones Públicas. Una situación escandalosa en el actual contexto de crisis económica y en pleno debate sobre la dación en pago y los deudores hipotecarios a la que, según la Defensora del Pueblo, hay que ponerle fin. Por ello, ha elaborado el *Estudio Viviendas Protegidas Vacías* en el que, entre otras medidas, recomienda la mejora de la inspección de este tipo de viviendas, el fomento del alquiler o la mejora en los registros de solicitantes.

No es ésta una cuestión menor: según dicho informe, la Defensora del Pueblo recibe cada año más de mil quejas por asuntos relacionados con el alojamiento. Y la situación real es aún peor: miles de personas carecen de vivienda, viven en alojamientos con condiciones muy deficientes o se encuentran con serias dificultades para mantener su actual vivienda. De hecho, según datos del CGPJ, los juzgados de primera instancia acordaron en el pasado 2012 hasta 101.034 procedimientos de desalojo.

Ante esta situación, la Defensora del Pueblo, Soledad Becerril, ha puesto su punto de mira en una de las posibles soluciones: el uso de las miles de viviendas protegidas que actualmente están vacías y que pondrían suponer la salvación para miles de personas.

Como se aborda en el informe, las causas del porqué están vacías este tipo de alojamientos son múltiples y van desde su precio -que en algunos casos ha llegado a superar al de las libres- a la demora en el procedimiento de adjudicación o la renuncia del adjudicatario, una situación que, según el estudio, ocurre en el 25% de los casos. Pero para cada una de estas causas, la Defensora del Pueblo propone un tipo de medida distinta que favorecería el uso y amortización de este tipo de alojamiento.

Medidas propuestas

En primer lugar, aboga por una mejora en los registros públicos de estas casas. Como señala en su informe, la mayoría de las comunidades autónomas carecen de este tipo de registro y aquellos que lo tienen deben mejorarlo, por lo que sería deseable un registro público, homogéneo entre las comunidades, en el que se inscribiesen tanto las viviendas protegidas, desde el momento de obtener la calificación hasta que se produzca la descalificación, como los propios solicitantes, que superan en la actualidad las 330.000 personas.

El objetivo de esta medida es que las comunidades autónomas conozcan, de una forma actualizada, la necesidad de residencia y puedan acometer mejor los planes públicos de intervención en los mercados de vivienda y suelo. Pero para ello es necesaria también una mejor colaboración entre los diferentes niveles administrativos, especialmente entre las comunidades y los ayuntamientos, dado que éstos últimos tienen normalmente una información más fiable de la situación real de las personas y su necesidad de vivienda.

En segundo lugar, la Defensora del Pueblo recomienda la implantación de planes de inspección y el aumento de los medios técnicos y personales contra el fraude en este tipo de alojamientos, dado que «sin control o con un control de intensidad insuficiente se tolera que la vivienda protegida pueda

utilizarse con fines especulativos».

Un tercer bloque de medidas lo componen aquellas que van encaminadas a dar salida al stock de este tipo de viviendas que actualmente están en manos de las Administraciones Públicas. Entre ellas, destaca la recalificación de estos alojamientos de compra a alquiler, extendiendo para ellos las ayudas públicas previstas para los arrendamientos. En este ámbito la determinación de la renta del alquiler se convierte también un elemento clave: por ello, se abogaba porque se fijase mediante criterios objetivos, teniendo en cuenta su finalidad y no su rentabilidad. Pero la Defensora da un paso más allá y expone alguno de los límites que, en su opinión, no deberían superarse tales como el 3% o del precio determinado por el Sareb para viviendas del entorno, entre el 2 y 4% del coste de amortización del promotor o el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

Además se necesitan programas administrativos que fomenten la intermediación en el alquiler, con avales para los inquilinos, seguros de impago, el acondicionamiento de las viviendas o la formalización gratuita del contrato. En este ámbito, se hace necesario también fomentar el arrendamiento con opción de compra mediante la gratuidad de dicho ejercicio o, al menos, la no penalización si éste no se ejercita y, muy especialmente, se necesita relajar a favor de los adjudicatarios algunos de los requisitos de acceso.

En definitiva, se calcula que en la actualidad hay más de 250.000 viviendas protegidas gestionadas por las Comunidades Autónomas -sin contar aquellas que gestionan los Ayuntamientos o las empresas públicas municipales- de las más de 9.700 pueden considerarse disponibles. Una cifra demasiado elevada como para que no sea vista como una posible solución para una de las mayores lacras sociales: el acceso a una vivienda digna.