

## 9 VIVIENDA

### *Consideraciones generales*

Entre las cuestiones más destacadas en materia de vivienda, cabe destacar que la falta de disponibilidad presupuestaria en ejercicios pasados imposibilitó atender a los pagos de las ayudas en materia de vivienda por parte de las comunidades autónomas, a pesar de estar reconocidas mediante resoluciones favorables. Ello ha ocasionado un incremento importante en el número de quejas, que se han resuelto favorablemente a las pretensiones de los interesados, sobre retrasos e impagos de ayudas públicas a la vivienda.

Las ayudas públicas estatales a la vivienda y su supresión e impago han constituido otro de los asuntos relevantes tratados en el presente ejercicio. La repercusión que supuso el cambio del criterio del Ministerio de Fomento en la interpretación del artículo 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, por el número de solicitantes afectados, requería, a juicio de esta institución, una mayor difusión por parte de las administraciones. El número de afectados aconsejaba la apertura de un período extraordinario de seis meses para solicitar la prórroga de las ayudas, con el fin de que los interesados (beneficiarios de los planes de vivienda anteriores al Plan 2009-12 que cumplieran los requisitos el 15 de julio de 2012) que no pudieron solicitarla porque no recibieron información adecuada, pudieran realizarlo en tal plazo, y su difusión a nivel nacional, para evitar tratamientos distintos según la comunidad autónoma de residencia.

Los problemas derivados de la adjudicación de viviendas de protección pública han sido otro de los principales temas tratados durante este año. Estos procedimientos, en los que los comparecientes desconocen la puntuación obtenida en la baremación de su solicitud y en qué lugar se encuentran entre los demás peticionarios, generan inseguridad jurídica para los ciudadanos.

El número de quejas recibidas respecto a los problemas que ocasionan en el entorno las ocupaciones ilegales de los inmuebles se ha visto incrementado respecto de ejercicios precedentes. Esta institución entiende la dificultad que entraña en la mayoría de los casos solventar estos problemas, y que la situación requiere de la elaboración de protocolos de actuación.

Respecto a la renta básica de emancipación de los jóvenes, destacan los problemas de gestión de la **Generalitat Valenciana**. La administración ha informado que, por motivos organizativos, no fue posible el envío al Ministerio de Fomento del

soporte informático de las resoluciones dictadas en su momento, en el plazo otorgado por el ministerio. Por lo que los solicitantes, a los que se les ha reconocido el derecho a percibir la ayuda, no pueden cobrar la subvención.

Ha de hacerse una referencia a las actuaciones seguidas en esta institución, relativas al Fondo Social de Vivienda creado por el Gobierno en el año 2013. La importancia de la Sociedad de Activos de Reestructuración del Sector Bancario (SAREB) en el mercado inmobiliario motivó que se realizará al **Ministerio de Economía y Competitividad** una **Sugerencia** para modificar el Convenio del Fondo Social de Viviendas, de manera que fuera posible la participación de SAREB en el mismo aportando parte de su stock inmobiliario para viviendas sociales. El ministerio rechazó la sugerencia aduciendo que la SAREB no era un instrumento de la política de vivienda, sino un instrumento financiero, y que no consideraba adecuada su inclusión en el Fondo.

Además, han de reseñarse aquí otras quejas que han sido tratadas por esta institución, como el retraso en la tramitación o el impago de las subvenciones para la instalación de ascensores, o los desalojos forzosos por ocupaciones ilegales.

## 9.1 PLANES DE VIVIENDA

### 9.1.1 Planes estatales: ayudas de los planes 2009-12 y anteriores

El Defensor del Pueblo ha continuado en el año 2015 las actuaciones seguidas con el Ministerio de Fomento respecto al cambio de criterio sobre la interpretación inicial del artículo 35 del Real Decreto-ley 20/2012. Esta institución valoró favorablemente la actuación de ese ministerio respecto de la renovación de las ayudas de subsidiación concedidas al amparo del Plan Estatal 2005-08 y anteriores que han sido resueltas después del 5 de junio de 2013.

Sin embargo, la repercusión que suponía este cambio requeriría, a juicio de esta institución, la publicación de las medidas adoptadas, para conocimiento de los afectados (artículo 60.1 Ley 30/1992, de Procedimiento Común). Además, dado el elevado número de solicitantes que no habían recibido información adecuada y, por tanto, no habían podido solicitar la prórroga de las ayudas, se solicitó al ministerio que expresara su parecer acerca de la posibilidad de abrir un plazo extraordinario de seis meses, con el fin de que todos aquellos interesados (beneficiarios de los planes de vivienda anteriores al Plan 2009-12 que cumplieran los requisitos el 15 de julio de 2012) que no pudieron solicitarla, porque no recibieron información, pudieran acogerse a esta posibilidad. El Ministerio de Fomento no ha estimado oportuno conceder ese plazo extraordinario, pues considera que no se han visto menoscabados ni desconocidos los derechos de los beneficiarios.

El Defensor del Pueblo consideró oportuno iniciar de oficio actuaciones con las comunidades autónomas para dar traslado de la información proporcionada por el ministerio y conocer el parecer de cada administración autonómica. De la información recibida se concluye que las administraciones han atendido las indicaciones del ministerio, y que han adoptado medidas con el fin de hacer efectivo el cambio de criterio interpretativo inicial (14010872).

### 9.1.2 Planes autonómicos

Uno de los cambios significativos que se han producido en materia de vivienda en el año 2015, es que las administraciones han incorporado a sus presupuestos los importes requeridos para hacer frente a las ayudas reconocidas en materia de vivienda. Sin embargo, algunas cuestiones han continuado abiertas en el presente ejercicio, como el caso de la **Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana**, que, a pesar de indicar que dispone de la dotación presupuestaria suficiente para hacer frente al pago de las cantidades atrasadas, silencia todo lo relativo a la cuestión del orden de prelación del pago, cuestión de importancia considerable teniendo en cuenta que existen subvenciones sin pagar en esa comunidad autónoma desde el año 2009, por lo que se dirigió una resolución en el sentido de que se respetara dicho orden (12246513).

## 9.2 ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Continúan llegando quejas por el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas seguido en la Comunidad de Madrid. Los ciudadanos denuncian la opacidad del proceso y la falta de información de los solicitantes sobre el curso de su solicitud.

Concretamente, los solicitantes de vivienda por especial necesidad se quejan de que la administración les informa de que su solicitud ha sido aceptada y baremada; pero desconocen la puntuación que han obtenido, y en qué lugar se encuentran entre los solicitantes. Además, la administración les informa de que desconoce cuándo podría realizarse la adjudicación en su caso. Lo que conlleva una gran inseguridad jurídica para los interesados.

El Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del instituto de la Vivienda de Madrid, no establece quién realiza esa baremación; cuyo resultado no se comunica a los interesados; como tampoco se les comunica en qué lugar les coloca la baremación realizada en la lista de solicitantes. A juicio de esta institución, la baremación constituye un acto administrativo que afecta a los intereses legítimos de los solicitantes, y por lo

tanto debe ser notificado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Defensor del Pueblo formuló una **Sugerencia** para que la administración notificara a los interesados el resultado de la baremación de las solicitudes de adjudicación, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 58 de la Ley 30/1992. La Consejería estimó admitir la resolución. Sin embargo, informa que comunicar el orden entraña gran dificultad, puesto que varía constantemente, toda vez que si las circunstancias económicas, familiares o sociales que son objeto de baremo varían en el curso del año que tiene vigencia la solicitud, la puntuación individual puede cambiar y, en consecuencia, el orden de la lista en su conjunto también.

Lo mismo sucede al presentarse nuevas solicitudes por otros ciudadanos cuando estas son baremadas. El orden (la lista de espera) varía sustancialmente a lo largo del tiempo de la vigencia de una solicitud.

Es frecuente que un solicitante renueve durante años su solicitud sin que se le adjudique una vivienda. Si la administración únicamente comunicara al interesado la puntuación obtenida sin dar traslado del orden de su petición en la lista de espera de solicitantes, este tendría una información incompleta.

Por ello, la institución del Defensor del Pueblo formuló a esa administración las siguientes **Recomendaciones**:

1. establecer un sistema para informar periódicamente a los solicitantes de viviendas de protección pública por especial necesidad, del orden otorgado en la lista de espera de su solicitud, con el fin de que conozcan el lugar en que se encuentran respecto al resto de peticionarios;
2. valorar la posibilidad de iniciar el procedimiento para modificar el artículo 21 del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del instituto de la Vivienda de Madrid con el fin de mejorar la regulación del proceso de adjudicación de vivienda pública por especial necesidad.

Las actuaciones siguen en curso (11016352). Un caso similar, en Castilla y León, ha dado lugar a una actuación parecida por parte de esta institución (15012485).

### 9.3 VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS A ENTIDADES PRIVADAS

En 2015 han seguido llegando quejas sobre la venta de viviendas del **IVIMA (actualmente Agencia Social de Vivienda de la Comunidad de Madrid) y de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS)** a empresas privadas.

Sin embargo, tras confirmar la existencia de un procedimiento judicial relativo a la venta de las viviendas de protección pública a una empresa privada por el instituto de la Vivienda de Madrid, desde esta institución solo pueden investigarse los problemas generales planteados en las quejas recibidas y, en todo caso, velar por que la Administración resuelva expresamente en tiempo y forma las peticiones y recursos que le hayan sido formulados (13031492).

Hay que añadir que, sin entrar a valorar la cuestión de la venta de las viviendas, esta institución ha considerado, tanto en el caso de la Comunidad de Madrid como en el del ayuntamiento, que la resolución de adjudicación otorga a los ciudadanos un derecho a una vivienda, exigible ante la administración cuando siguen cumpliéndose los requisitos de adjudicación; y ello con independencia de la vivienda concreta que se adjudique en un momento determinado. Por lo que se ha sugerido a ambos organismos la adjudicación de una nueva vivienda, en sustitución de la vendida por la administración. En el caso de la EMVS, la respuesta del ayuntamiento ha sido que al no estar esta situación contemplada en la normativa municipal de adjudicación, no pueden proceder a una nueva adjudicación, y que es necesario realizar una nueva solicitud. Las actuaciones siguen en curso (13008943).

### 9.4 PROBLEMAS OCASIONADOS POR LAS OCUPACIONES ILEGALES DE INMUEBLES

Esta institución ha visto incrementado el número de quejas recibidas de los ciudadanos respecto a los problemas que ocasionan a los vecinos las ocupaciones ilegales de los inmuebles. En general, los inmuebles son de titularidad pública o de entidades bancarias.

Los vecinos que habitan legítimamente en sus domicilios se encuentran con problemas de diversa índole: conflictividad vecinal originada por los ocupantes ilegales, problemas de insalubridad por la acumulación de basura y deterioro de elementos comunes por actos de vandalismo, molestias por ruido en los domicilios, y perjuicios económicos pues en los inmuebles que disponen de contadores generales para los suministros de agua y electricidad, los vecinos que residen legalmente tienen que hacer frente al pago de los gastos totales –incluidos los ocasionados por los enganches ilegales de los ocupantes– para que la compañías suministradoras no corten el servicio.

## Informe anual del Defensor del Pueblo 2015

---

Esta institución considera que la solución pasa por que el propietario de los inmuebles inste el procedimiento de recuperación posesoria para proceder al desalojo de los ocupantes ilegales. Sin embargo, a menudo las entidades bancarias propietarias de los inmuebles hacen caso omiso a los requerimientos y escritos que presentan los afectados en este sentido, por lo que se sugiere a los ayuntamientos que valoren la posibilidad de instar a la propiedad de los inmuebles a que inicie el procedimiento de recuperación posesoria.

Además, se sugiere a las administraciones municipales la ejecución de medidas excepcionales, tales como la elaboración de un protocolo de actuación en la zona, en que se contemple:

- creación de grupos de trabajo que se reúnan periódicamente para coordinar las actuaciones que se realicen en estos inmuebles o zonas;
- presencia de los agentes de la Policía local;
- envío por parte del ayuntamiento de cartas a las compañías suministradoras haciéndolas conocedoras de los enganches ilegales;
- creación de servicios de mediación formados por técnicos sociales;
- creación de canales de comunicación con las comunidades de propietarios afectadas;
- intervenciones de técnicos ambientales para la limpieza de zonas comunes (13024765, 13026771).

### 9.5 RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

Continúa la disminución de quejas recibidas referente a esta materia. En general, los ciudadanos denuncian que, a pesar de cumplir los requisitos exigidos en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes, la Administración ha interrumpido el pago de la ayuda. En la mayoría de los casos, el **Ministerio de Fomento** informa de que existe una incidencia en los expedientes de los comparecientes y de que se les ha comunicado esta circunstancia, así como la forma de solucionar el problema en su caso. Por lo que se finalizan las actuaciones al no haber sido la interrupción del pago atribuible a la Administración.

Cabe destacar en este epígrafe el caso particular existente en la Comunidad Valenciana. Como consecuencia de las quejas formuladas por varios ciudadanos ante el Defensor del Pueblo, se iniciaron actuaciones tanto con la **Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana** como con la **Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de**

**Fomento.** La Consejería ha informado de que por motivos organizativos (en concreto por falta de personal informático) no fue posible el envío al Ministerio de Fomento del soporte informático de las resoluciones dictadas entre el 17 de mayo y el 14 de julio, último día de plazo otorgado por el ministerio para comunicar las resoluciones favorables. La Consejería solicitó al Ministerio de Fomento que admitiera las resoluciones, a pesar de no haber sido remitidas en plazo. Asimismo, solicitó que se procediese al abono de las ayudas por motivos de seguridad jurídica y equidad para con los administrados. El ministerio ha comunicado que el problema originado en esa comunidad autónoma no es una incidencia técnica sino un requisito legal derivado de los problemas organizativos de esa comunidad, cuestiones que corresponden a su propio ámbito de responsabilidad con los ciudadanos.

Esta institución estimó que, con independencia de lo relativo al abono de la subvención, las resoluciones reconocen un derecho a cada uno de los particulares afectados a obtener de la Administración pública la ayuda concedida. Por tanto, el Defensor del Pueblo consideró oportuno recomendar a la administración autonómica que iniciara de oficio sendos procedimientos de responsabilidad patrimonial por cada resolución de reconocimiento de subvención, con el fin de que los ciudadanos perciban las cantidades correspondientes a los derechos adquiridos. La consejería ha informado que toma en consideración la Recomendación formulada, lo cual ha dado lugar a que esta institución se interese por las gestiones que ha llevado a cabo para poder ejecutar dicha resolución. Las actuaciones siguen en curso (13005857).

## 9.6 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA VACIAS

Esta institución decidió volver a consultar a las Administraciones sobre las viviendas de protección pública y su ocupación, continuando con el estudio iniciado en 2011 sobre viviendas protegidas vacías en España. De la información proporcionada por las Administraciones, la institución del Defensor del Pueblo puede extraer las siguientes conclusiones.

- **Discrepancia en la definición de vivienda vacía:** para algunas administraciones no están vacías, sino temporalmente desocupadas, aquellas viviendas ocupadas ilegalmente y con procesos judiciales de desalojo; para otras, no están vacías las que están pendientes de reforma o tienen en curso la contratación de servicios y suministros. Tampoco se considera vacía la vivienda pendiente de adjudicación o la ya adjudicada, pero pendiente de entrega.

Todo ello hace necesario definir legalmente el concepto de vivienda vacía o desocupada, que pueda aplicarse en derecho tributario, en derecho

inmobiliario, en estadística o en otro ámbito, por todas las administraciones con esas competencias.

- **La proporción de viviendas públicas de promoción privada desocupadas** es mucho mayor que la de viviendas de promoción pública. Tanto en el nivel autonómico como en el local hay un mayor desarrollo de las viviendas públicas de promoción privada respecto a las construidas directamente por las administraciones. Sin embargo, la información de la administración sobre las viviendas de promoción privada es, en general, deficiente.
- **Los principales motivos de desocupación de esas viviendas** son la renuncia y el fallecimiento, antes que el impago de cuotas o alquileres.
- Sigue habiendo deficiencias en los **registros de viviendas protegidas**. No todas las comunidades autónomas han creado este registro, pese a las recomendaciones formuladas en su momento por esta institución.
- Todas las comunidades autónomas han adoptado medidas de uno u otro tipo para mejorar la eficacia de la actividad administrativa: simplificación de procedimientos, reducción de la documentación exigible y coordinación de la información en poder de las administraciones, entre otras.
- La mayoría de las comunidades cuenta con un **plan de inspección** y muchas con una unidad específica de inspección. Los planes de inspección son muy dispares, tanto en el planteamiento como en el diseño. Pero con excepciones, no hay una gran actividad inspectora y esta rara vez da lugar a ejercer la potestad sancionadora.

También algunos ayuntamientos de mayor población disponen de un plan de inspección y cuentan con una unidad administrativa específica de inspección. A este respecto, en general hay buena coordinación entre las áreas de inspección de vivienda y los servicios sociales municipales. Los trabajadores sociales suelen realizar el seguimiento de las viviendas que se encuentran en alquiler. Algunos ayuntamientos han comenzado a crear Fondos de Viviendas Sociales Municipales destinadas a personas vulnerables por insolvencia sobrevenida y a afectados por desahucios.

- **Control de la ocupación efectiva:** hay consenso sobre la documentación que se pide para demostrarla, aunque en las comunidades autónomas la periodicidad de estos controles es muy variable. En el nivel local el control de la ocupación (comprobación de la ocupación de la vivienda por el propio adjudicatario) es deficiente, pues en términos generales se realiza una inspección al año. El momento de



verificar el cumplimiento de este requisito suele ser la renovación contractual, junto con la concurrencia de las condiciones de necesidad de vivienda (ingresos insuficientes y carencia de vivienda en propiedad).

## 9.7 FONDO SOCIAL DE VIVIENDA

En el año 2015, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) ha considerado que no procede la adhesión al Convenio del Fondo Social de Viviendas (FSV). Las razones aducidas han de analizarse considerando tanto el objeto social de la SAREB y su actividad ordinaria, como la finalidad del Fondo.

El objeto social de la entidad es la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos y, en su caso, pasivos, que le sean transmitidos por las entidades de crédito. Pero ello no es impedimento para que la sociedad desarrolle otras actividades de carácter social, además de cumplir el objeto para el que fue creada; así lo demuestran las varias actividades de responsabilidad social corporativa que lleva a cabo. Por el contrario, no se aprecia que ello vulnere su objeto social, sobre todo el de enajenar los activos cuya venta se prevé que tenga lugar a largo plazo.

Es cierto que, como afirma la SAREB, no tiene cabida su encuadramiento dentro del Fondo tal y como este se encuentra actualmente configurado. Precisamente por ello se sugirió al **Ministerio de Economía y Competitividad** la modificación del Convenio: para posibilitar la inclusión de la SAREB. La sugerencia de su inclusión en el Fondo se hizo por la importancia de la SAREB en el mercado inmobiliario, en tanto que es propietaria de miles de viviendas en toda España, al mismo nivel que las entidades bancarias firmantes del Convenio.

La SAREB fue creada por el poder público, tiene una porción sustancial no mayoritaria de capital público y un órgano de seguimiento público. Todo esto le otorga una posición cualitativamente diferente de las entidades bancarias. Es el interés general el que debería orientar la actuación de la SAREB, interés que no se limita al cumplimiento estricto de su objeto social, sino que debería concretarse en actuaciones que redunden en beneficio de todos los ciudadanos.

No ha sido posible una resolución del ministerio adecuada a la propuesta formulada por el Defensor del Pueblo, por lo que durante el ejercicio 2015 se han dado por finalizadas las presentes actuaciones (14009398).

## 9.8 DESALOJOS FORZOSOS POR OCUPACIONES ILEGALES

Los principales problemas relacionados con esta temática engloban cuestiones tanto urbanísticas como sociales. El municipio es el marco por excelencia de estos problemas y los ayuntamientos son la administración más cercana a los ciudadanos que los padecen. Parece imprescindible, por tanto, una actuación coordinada de los órganos con competencia en estas materias.

Preocupan a esta institución los casos de necesidad extrema a los que se enfrentan los ciudadanos para ocupar una infravivienda o chabolas. Las chabolas se encuentran al margen de toda normativa, y sus ocupantes se encuentran muchas veces indefensos ante la actuación pública. Sobre el desalojo del poblado chabolista de Los Castros, en Santander (Cantabria) por parte del **Ayuntamiento de Santander**. Se formuló una resolución con el fin de que el ayuntamiento informara sobre la autorización judicial de entrada en domicilio para proceder a la demolición de las chabolas, así como de las razones por las cuales no se aplicó el Protocolo de Actuación en este caso concreto, ni si las personas que resultaron afectadas fueron realojadas. La administración, sin embargo, no consideró las chabolas como domicilio de los afectados (13031255).

Otro caso que ha sido objeto de actuación durante el año 2015 ha sido el del poblado chabolista de El Gallinero, en el municipio de Madrid. En este asentamiento habitan más de cuatrocientas personas con una alta proporción de menores, todos ellos inmigrantes rumanos de etnia gitana, la mayoría en situación irregular. Las actuaciones municipales se han realizado de forma pareja en lo relativo a los desalojos y a la atención social, lo que ha motivado que por el Defensor del Pueblo le recordara a la administración la necesidad de respetar en todo momento las garantías y derechos de los afectados por el desalojo, en consonancia con la Observación General número Siete del Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas. Igualmente se ha sugerido al ayuntamiento que reconsidere el Plan de Actuación que está llevando a cabo, estableciendo objetivos mensurables e indicadores que permitan medir su eficacia. Las actuaciones siguen en curso (13024269).

## 9.9 SITUACIÓN DE LA VIVIENDA PÚBLICA

Aparte de las quejas dirigidas por los ciudadanos y de las actuaciones de oficio emprendidas por la institución en materia de vivienda, hay que señalar además la actividad desarrollada este año en estrecha colaboración con todos los Comisionados Parlamentarios Autonómicos, con motivo de las XXX Jornadas de Coordinación de los Defensores del Pueblo, celebrada en septiembre de 2015 en Santander, que tuvieron por objeto analizar la situación de «La vivienda pública en España».

El contenido de dichas jornadas fue acordado previamente por las instituciones participantes, así con la realización de una serie de talleres por los técnicos especialistas en vivienda de cada una de ellas, que dieron como resultado un extenso documento, que fue incorporado a las Jornadas.

A continuación se recogen sus **conclusiones**.

1. «Resulta necesario que los poderes públicos den respuesta a uno de los principales problemas que aquejan a los ciudadanos en nuestro país, como es la situación de quienes no pueden disponer de una vivienda digna y adecuada, problema que se ha hecho más visible con la situación de crisis económica que ha atravesado nuestro país.

Los Defensores del Pueblo recordamos que la Constitución considera el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada como derecho constitucional en el Título I de los derechos y deberes de los ciudadanos (artículo 47), y que corresponde a los poderes públicos del Estado social (artículo 1) asegurar este derecho a través de la legislación positiva (tanto estatal como autonómica) y dotarlo de un contenido concreto y exigible ante la Administración y los Tribunales de Justicia, así como a disponer de los recursos suficientes para hacer efectivo este derecho de los ciudadanos en atención a las circunstancias familiares, personales y económicas de estos (artículo 53 de la Constitución).

Por ello, instamos al Estado y a las comunidades autónomas a que impulsen la legislación suficiente que garantice este derecho constitucional y a que, a través de los presupuestos respectivos doten de recursos a las Administraciones competentes para materializarlo a favor de los ciudadanos que lo necesiten.

2. Demandamos a las administraciones públicas que aumenten y refuercen el parque de vivienda pública en alquiler.
3. Sería necesario disponer de información y de datos fiables en cada territorio sobre la necesidad real de vivienda, sobre la evolución de los precios de las viviendas protegidas en comparación con los precios de las viviendas libres, sobre el parque público de viviendas en alquiler, y en general sobre los instrumentos básicos que permitan una estadística útil para el diseño de las políticas públicas de vivienda.
4. Es necesario reservar un porcentaje de las viviendas a los colectivos vulnerables y personas con especial necesidad de vivienda.

## Informe anual del Defensor del Pueblo 2015

---

5. Consideramos más justo que la adjudicación de las viviendas de protección pública se realice conforme a un sistema de baremación previamente establecido y no por sorteo. Deben reforzarse la publicidad, transparencia, celeridad y eficacia de los procedimientos de adjudicación de viviendas.
6. Es necesario definir y regular el concepto de vivienda vacía e impulsar su correcto inventario, dinamizar la puesta a disposición en el mercado de alquiler de las viviendas protegidas deshabitadas y, en caso contrario, adoptar medidas de intervención pública.
7. Es necesaria la implantación de registros de viviendas protegidas, o la mejora de los ya existentes, donde se inscriban todas ellas. Dichos registros deben contener datos suficientes para permitir un control fiable del número de viviendas, y además estar diseñados de modo homogéneo en las distintas comunidades autónomas.
8. En relación con las ayudas a la vivienda proponemos que se revisen y que se mejore su gestión para evitar el retraso en la resolución de las convocadas y en el pago de las ya reconocidas.

Debe hacerse efectivo el sistema de ayudas para el fomento del alquiler y de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbanas.

Debe mejorarse la fiscalidad de la vivienda y aliviar el esfuerzo para mantenerse en la vivienda por las personas que, por circunstancias sobrevenidas no imputables a ellas, no puedan hacer frente a sus obligaciones.

9. Deben hacerse efectivos los patrimonios públicos de suelo, y estudiarse la creación por las comunidades autónomas de patrimonios o bancos de suelo público destinados a la construcción de viviendas de protección oficial o promoción pública.
10. La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y el Fondo Social de Viviendas (FSV) son actores cualificados del mercado de vivienda. Consideramos que en política de vivienda se debe tener en cuenta las bolsas de vivienda, entre ellos las de la SAREB, las entidades financieras y el FSV.

Deben ampliarse los supuestos y flexibilizar los requisitos para que las personas y familias que han perdido sus viviendas puedan acceder a las que nutren el Fondo Social de Vivienda».