

Estudio “Viviendas protegidas vacías”

La Defensora pide que se favorezca el alquiler de las viviendas protegidas frente a la venta, con alquileres más accesibles

- *El estudio calcula que en la actualidad hay más de 10.000 viviendas de protección desocupadas y disponibles en manos de las administraciones*
- *En España hay 332.529 personas inscritas como solicitantes de vivienda protegida*
- *Las administraciones deben aumentar la coordinación y las labores de control e inspección para evitar el fraude y mejorar los procesos de adjudicación*

Madrid. 21/03/2013. La Defensora del Pueblo, Soledad Becerril, ha presentado a las Cortes Generales el estudio “Viviendas protegidas vacías”, con recomendaciones a las administraciones para acabar con el desajuste entre la necesidad de vivienda y el número de viviendas protegidas que están vacías, en un momento en que hay 332.529 personas inscritas como solicitantes de vivienda protegida.

El estudio está realizado con datos e informaciones proporcionados por las consejerías y organismos de Vivienda de todas las Comunidades Autónomas y Ceuta y Melilla. Además, incluye información de diez ayuntamientos de capitales con una población superior a 350.000 habitantes a modo de muestreo.

En concreto, de las más de 250.000 viviendas gestionadas por las comunidades autónomas, aproximadamente 13.500 viviendas están vacías, y de éstas 9.752 pueden considerarse disponibles (viviendas habitables que no están ocupadas). Los grandes ayuntamientos estudiados gestionan 26.144 viviendas protegidas, de las cuales estarían vacías y disponibles por lo menos 427.

Así, en este momento en España habría al menos 10.179 viviendas públicas vacías en condiciones para ser habitadas de inmediato, por lo que muchas de las personas que necesitan una vivienda con urgencia podrían beneficiarse de las miles de viviendas públicas que actualmente se encuentran vacías y disponibles.

A pesar de que comunidades autónomas y ayuntamientos no siempre utilizan la misma terminología, el estudio establece como ‘vivienda protegida vacía’ aquella que es habitable (no ruinosas, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas),

y no ocupada como residencia habitual ni ocasional o temporal por una persona, familia o grupo similar. Se incluyen por tanto como viviendas protegidas vacías las vacantes que estén disponibles y las abandonadas que no estén ruinosas. Sin embargo, las ocupadas ilegalmente no pueden ser consideradas vacías, por no estar disponibles mientras las personas que las ocupan no sean desalojadas.

Mejorar la inspección y la coordinación entre administraciones

Una de las principales **conclusiones** de este estudio es que la Administración debe aumentar el control para evitar que el número de viviendas vacías continúe creciendo. Así, y aunque una de las principales causas de que haya viviendas protegidas vacías es la imposibilidad de los compradores de encontrar financiación, es también frecuente que el adjudicatario tenga otra vivienda (libre o de protección pública) en la que reside de manera habitual, o que haya viviendas en malas condiciones de conservación o casos en los que la entidad gestora no sabe que el titular ha fallecido o se ha mudado. Otros motivos de la no ocupación de viviendas protegidas son la caída de los precios de la vivienda libre, que en algunos casos ya resultan inferiores a los de las protegidas, o que la entidad pública se demore excesivamente en la adjudicación.

Por todo ello, las principales **recomendaciones** de este estudio instan a que se creen o mejoren registros de vivienda protegida; que se aumente la colaboración y coordinación entre las diferentes administraciones implicadas; que se implante una inspección más eficiente; que se perfeccionen los procedimientos de adjudicación de viviendas; que se favorezca el alquiler de las viviendas protegidas frente a la venta; y que se determine una renta de alquiler más accesible.

Así, una de las principales propuestas de la Institución es recomendar la **recalificación del régimen de protección de las viviendas** que estén destinadas a la venta hacia un régimen de alquiler, por razones de interés público o social y siempre respecto de viviendas protegidas en régimen de venta, incluso si están ocupadas.

También, se recomienda que la **renta de alquiler** se determine de manera que **sea más accesible** para quienes no puedan acceder a una vivienda libre y permita a las personas que ya disfrutaban de una vivienda protegidas en alquiler, poder quedarse en ellas. A juicio de Defensor del Pueblo es importante que la renta de alquiler no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar ni el 3% del precio determinado para viviendas del

entorno por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb). Y todo ello, sin perjudicar a los promotores.

El estudio propone además que en los **registros de vivienda protegidas** se inscriban todas las casas, tanto las de promoción pública como las de promoción privada. En opinión de la Institución, estos registros deben recoger a todos los solicitantes de vivienda protegida y sus preferencias de acceso, ingreso, etc., para saber de forma fiable las necesidades de vivienda y las posibilidades reales de acceso. El objetivo es que las comunidades autónomas conozcan la necesidad actualizada de vivienda de protección y puedan acometer mejor los planes públicos de intervención en los mercados de vivienda y suelo.

Las recomendaciones formuladas por el Defensor del Pueblo abogan también por **mejorar la colaboración entre administraciones**, especialmente entre CCAA y ayuntamientos, pues éstos últimos tienen normalmente una información más fiable de la situación real de las personas y su necesidad de vivienda. La colaboración resulta especialmente necesaria entre todos los servicios de Vivienda y los servicios Sociales.

Asimismo, el estudio concluye que una fórmula eficaz podría ser la **encomienda de gestión**, esto es, que sin ceder la titularidad, las funciones materiales y técnicas sean realizadas por otros órganos o entidades, públicos o privados sin ánimo de lucro, si ello resulta más eficaz.

En cuanto a la **inspección del parque de viviendas**, la Institución considera necesario reforzarla para evitar el fraude y que alcance no solo a las viviendas protegidas de promoción pública, sino también a las de promoción privada.