

Red Andaluza de Lucha Contra  
la Pobreza y la Exclusión Social

Declarada de Utilidad Pública desde 2011



# Informe al Anteproyecto de Ley de Retracto en desahucio de Viviendas en Andalucía

EAPN-A, relación al cumplimiento del trámite de audiencia conforme a la normativa vigente, redactó este Informe en relación al Anteproyecto de Ley de retracto en desahucio de viviendas en Andalucía en 2015.

Julio  
2015

## INFORME AL ANTEPROYECTO DE LEY DE RETRACTO EN DESAHUCIO DE VIVIENDAS EN ANDALUCIA

Compartiendo la exposición de motivos reflejados en el anteproyecto de ley pero insistiendo en la necesidad de instar al Gobierno de España en la ratificación de la **Carta Social Europea** revisada en el año 96 y ceñirse al cumplimiento de los Derechos Sociales en ella contenidos, tal y como ha hecho la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Artículo 9 de su Estatuto de Autonomía, tendríamos que emplazar nuestro informe o posicionamiento final a la redacción del futuro y próximo Plan Autonómico de Vivienda porque, en él se presupone que la Junta de Andalucía podrá ejercer el retracto sobre viviendas objeto de desahucio.

Pensamos que es un **instrumento "complementario"** que colaborará en la reducción del problema de la vivienda en Andalucía. Pero, este carácter de complementariedad es implícito ya que está vinculado con la dotación económica. Al presupuesto que debiera acompañar a esta Ley de retracto en desahucio de viviendas, este anteproyecto no especifica el **origen de los fondos específicos que se destinarán a los procedimientos de retracto ni la cuantía a destinar**. La partida destinada a programas de vivienda y rehabilitación reflejados en los presupuestos andaluces 2015, incluye 194,1 millones de euros a tal efecto y, de ellos, 80 millones van destinados a la rehabilitación física del Parque Público de Vivienda de la propia Junta de Andalucía. Habría que especificar qué partida concreta estaría destinada a esta Ley.

Creemos que existe una desconexión muy significativa entre los Ayuntamientos andaluces, en la actualidad carente de **Planes Municipales de Vivienda** y el ámbito regional, que supuestamente verá aprobado su propio **Plan Autonómico** en este año en curso. Una normativa coherente debiera contemplar una vinculación y trabajo coordinado que impulse medidas consensuadas, medidas que den lugar a la articulación y aterrizaje de medidas regionales en el plano local. Se invita a los Consistorios a aplicar medidas de compra de viviendas libres objeto de desahucios y alzamientos para cofinanciar junto al Gobierno Andaluz.

A su vez, entendiendo la necesidad de acudir a la urgencia y emergencia como vital en este contexto de crisis, debe ser imperativo el no abordar sólo los motivos o consecuencias coyunturales de la misma, sino el trabajar desde una perspectiva estructural. Aspectos tales como **la pobreza energética y la construcción sostenible y eficiente** pueden y deben ser abordadas desde los Fondos Europeos específicos para ello. Y, además aspectos que estarán también reflejados, bajo el epígrafe de la rehabilitación, en el citado Plan Autonómico de Vivienda.

Es imprescindible abordar tanto el retracto como los lanzamientos y desahucios en un marco que contemple, desde el inicio de los procedimientos, la necesidad de incluir los **suministros básicos vitales** en el propio concepto de vivienda así como el concepto de **habitabilidad**. Trascender el concepto de *uso de vivienda* como "Inmueble habitado o no" y llegar al de *vivienda* entendida como "Inmueble siempre habitado con unos suministros vitales garantizados".

De todo lo anteriormente expuesto, demandamos la imperiosa urgencia de contar en nuestra Comunidad de un Plan de Vivienda que defina las líneas generales de intervención y actuación sobre en todo lo que a ella se refiere.

**En cuanto al "triple objetivo" que se persigue con esta Ley: facilitar la permanencia de las familias afectadas en la vivienda, incrementar el parque público residencial de la Junta vinculado a las políticas sociales y asegurar una oferta suficiente de viviendas en manos de la administración dirigidas a personas con especiales dificultades y vulnerabilidad, nos cuestionamos lo siguiente:**

En el **primer trimestre del 2015**, tal y como reflejan los datos del Consejo General del Poder Judicial, en Andalucía se han producido un total de **2.698 desahucios**. Estos datos tan significativos y dramáticos por lo que de ellos se derivan, deben motivar el que la legislación defina y respalde la capacidad de suspender ejecuciones hipotecarias si se conculcan Derechos Humanos. Si esto sucediera, no habría necesidad de aumentar el Parque Público de Vivienda a costa de las viviendas procedentes de lanzamientos. Este anteproyecto de ley **tampoco dice nada sobre los desahucios por impago de alquiler**, dejando desprotegidas al cada vez mayor número de familias afectada por ello, un **54%** han sido debidos a **impagos hipotecarios** (1.475) y el **46%** restante a **impagos de alquiler** (1.223). ¿Qué medidas hay para estas familias que no pueden pagar un alquiler?

Además, el retracto sólo se produce cuando ha terminado el proceso de ejecución hipotecaria y aunque se adjudique la vivienda a la misma familia desahuciada en nada les ahorra el sufrimiento del proceso.

Esta nueva normativa permite que las entidades bancarias continúen ejerciendo su derecho sobre las viviendas vía ejecuciones hipotecarias en caso de extrema vulnerabilidad y, por otro lado, perpetúa y facilita estas actuaciones bancarias al erigirse la Junta de Andalucía en comprador preferente en las situaciones de retracto. En la actualidad, la redacción de este anteproyecto ya está suponiendo un **impacto negativo en las negociaciones de los hipotecados o inquilinos con las entidades bancarias**, pues se da la paradoja de que se negocia entonces con la ventaja de tener un cheque en blanco ante los obligados retractos de la Junta cuando se aprueben. Y, la paradoja de que en vez de ayudar directamente a las personas, y que no sean

despojadas de su propiedad, lo hacemos indirectamente a través de los bancos que desahucian a las mismas, liberándolos a ellos posteriormente de unas propiedades, de un stockage (que no les interesa) .

El texto establece la creación de unas áreas de retracto en las que la Junta podrá intervenir y cuya delimitación recogerá el Plan Autonómico de Vivienda. Estas zonas geográficas se fijarán en función de la situación económica de las familias residentes, la demanda de vivienda, las características de los inmuebles y la incidencia histórica de los desahucios en dichos ámbitos. Excepcionalmente y siempre que esté debidamente justificado, se podrá aplicar la fórmula del retracto fuera de ellos. Nuevamente queda por definir estas excepciones y/o criterios y quedamos a la espera de cómo quedará recogido en el Plan Autonómico de Vivienda, para poder valorar este apartado. Esperamos que estas nuevas medidas no den lugar, como en ocasiones precedentes, a la **generación de guetos urbanísticos de retractos**.

Entendemos que esta Ley de retracto en desahucio de viviendas, es una solución más, para paliar la situación y problemática de la vivienda que tienen muchas familias en Andalucía. Pero, entendemos también que **no es la solución**, y que podría haberse tenido en cuenta otras medidas:

En Europa ya existen experiencias exitosas que incluyen estatus legales intermedios como los de **Tenencia Intermedia, Propiedad Compartida o Propiedad Temporal** que pueden ser incluidos como alternativas al modelo de propiedad del que se parte en la actualidad. En esta misma línea, la nueva legislación atiende a una situación concreta de emergencia que comprende la propiedad de la vivienda y el pago hipotecario, quedando exentas de esta u otras medidas aquellas **en régimen de alquiler** o incluso **aquellas sin hogar**.

**Por todo lo anteriormente expuesto, cabe plantearse si este anteproyecto está beneficiando realmente a las personas afectadas o indirectamente al resto de actores económicos que juegan un papel concreto en estos procesos.**

Sevilla 24 de julio de 2015