



**Resolución 2017R-2557-17 del Ararteko de 12 de diciembre de 2017, por la que se recomienda al organismo autónomo local de viviendas municipales adscrito al área de vivienda del Ayuntamiento de Bilbao la adopción de medidas para garantizar el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada.**

### Antecedentes

1. El Ararteko admitió a trámite una queja de una ciudadana relativa a la disconformidad con la actuación del organismo autónomo local de viviendas municipales dependiente del área de vivienda del Ayuntamiento de Bilbao al no materializarse una solicitud de cambio de vivienda solicitada.
2. La promotora de la queja, inquilina de una vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento, solicitó el cambio de vivienda al entender que el inmueble no disponía de las condiciones necesarias de habitabilidad.

En su escrito de queja, la reclamante expuso que la vivienda disponía de una superficie de 42 m<sup>2</sup> aproximadamente. En este sentido, argumentó que la unidad de convivencia estaba compuesta por cinco miembros y que ante la falta de espacio en el inmueble necesitaban una vivienda de dimensiones superiores.

Por último, añadió que debido a los problemas de espacio, sus hijos menores de edad estaban obligados a dormir en el mismo dormitorio que sus progenitores.

3. En contestación a la solicitud realizada, desde el organismo autónomo se ofreció a la reclamante la reubicación en otra vivienda de idénticas dimensiones. Concretamente, el inmueble ofrecido disponía de 51 m<sup>2</sup>.

A pesar de ello, la falta de espacio suficiente hizo que la promotora de la queja declinara la reubicación en esta vivienda.

Finalmente, a fecha de presentación del presente escrito de queja y a pesar del tiempo transcurrido, viviendas municipales no ha ofrecido una alternativa habitacional idónea a sus características particulares.

4. A la vista de los hechos anteriormente expuestos, el Ararteko remitió una petición de colaboración al Ayuntamiento de Bilbao.

En su escrito, el Ararteko trasladó el problema habitacional manifestado por la promotora de la queja. Además, expuso su opinión sobre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda (en adelante Ley 3/2015) y sus efectos, además de la situación de sobreocupación en la que se encontraba la vivienda arrendada por el organismo autónomo local.





Por último, reiteró una serie de consideraciones previas que para no ser reiterativo se expondrán con posterioridad.

5. En respuesta a la petición de colaboración, tuvo entrada en el registro de esta institución un sucinto informe elaborado por el presidente del organismo autónomo local en el que se confirmaron los hechos expuestos en la petición de colaboración y se reafirmó la imposibilidad de reubicar a la promotora de la queja y a su unidad de convivencia en otra vivienda que respondiera de forma efectiva a las necesidades habitacionales pretendidas.

En este sentido, el organismo autónomo local reiteró que:

*"Las consideraciones que efectúa en el informe del Ararteko, han sido abordadas sucesivamente con motivo de las respuestas realizadas al mismo objeto de las quejas que la presente, sirviendo por todo el expediente 2449/2016/QC."*

6. Entendiendo, por tanto, que se disponen de los hechos y fundamentos de Derecho necesarios, se procede a la emisión de las siguientes:

### Consideraciones

1. Desde hace décadas, tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea de 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), se coincide con resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias.
2. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11) y los siguientes pronunciamientos<sup>1</sup> ponen en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.
3. En este contexto, el artículo 7 de la Ley 3/2015, configura el derecho a la vivienda como el derecho de todas las personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

---

<sup>1</sup> Entre otras, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016 (Gran Sala, asuntos acumulados C-154/2015, C-307/2015 y C-308/2015).

No en vano, el artículo 3 v) de la Ley 3/2015, define la vivienda o alojamiento adecuado como aquel que por su tamaño, ubicación y características, resulta apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

Para completar lo anteriormente expuesto, de conformidad con la Observación General nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas<sup>2</sup>, entre los requisitos exigidos para considerar una vivienda como adecuada, señala que los gastos deben resultar soportables.

4. El artículo 39 de la Ley 3/2015 establece, en relación con los itinerarios de vivienda y movilidad geográfica, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda adecuada a las necesidades a lo largo de las diferentes etapas de la vida.

Sobre este aspecto, el apartado 2 de ese mismo artículo, expone que:

*"En el supuesto de que se produzcan modificaciones en las circunstancias, incluyendo traslados por motivos laborales o profesionales, de las familias o unidades de convivencia que ocupan legalmente una vivienda de protección pública, las personas o unidades de convivencia interesadas podrán presentar una solicitud ante la administración pública que se la hubiere adjudicado, o, subsidiariamente, ante el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pidiendo que se reconozca la necesidad de cambio de vivienda (...)."*

En síntesis, en los casos en los que se produzcan modificaciones en las circunstancias de aquellas unidades de convivencia que disfruten de una vivienda de protección pública, podrán solicitar el cambio de vivienda, sin que para ello, se especifiquen hasta el momento requisitos adicionales.

5. Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/2015, el artículo 29.2 a) del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (en adelante Decreto 39/2008), venía exigiendo para el cambio de vivienda:

*"Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:*

*a) Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por persona (...)"*

---

<sup>2</sup> Órgano encargado de supervisar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Acceso al texto completo: [https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)

6. En este mismo sentido, el artículo 59 b) del Reglamento General de Viviendas Municipales de Bilbao prevé como una causa justificativa del cambio de vivienda el *"aumento del número de miembros de la unidad convivencial, resultando insuficiente la vivienda ocupada."*
7. La entrada en vigor de la Ley 3/2015, ha supuesto la regulación del derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible a través de una ley autonómica aprobada por el Parlamento Vasco.

El hecho cierto es que, en la actualidad la unidad de convivencia compuesta por cinco miembros – en el que tres son menores de edad- reside en una vivienda de 42 m<sup>2</sup> aproximadamente.

En relación con lo expuesto, el artículo 62 de la Ley 3/2015, bajo la rúbrica *"Garantías jurídicas del uso adecuado, de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas"*, define la vivienda sobreocupada como aquella en la que:

*"(...) su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda."*

A falta de un desarrollo reglamentario, la Ley 3/2015, entiende que se incurre en una situación de sobreocupación cuando una vivienda con tres o más residentes en ella no dispone de un mínimo de 15 m<sup>2</sup> útiles de superficie por persona.

Además, el artículo 4.2 c) de la Ley 3/2015<sup>3</sup>, entiende a su vez que los casos de sobreocupación suponen un incumplimiento de la función social que tiene atribuida la vivienda.

8. En términos generales, el Ararteko valora positivamente el esfuerzo del Ayuntamiento de Bilbao para garantizar el acceso a la ocupación legal de una vivienda.

No obstante, a la vista de lo anteriormente expuesto, el Ararteko entiende que en la actualidad, de conformidad con la Ley 3/2015, el derecho subjetivo de la promotora de la queja y de su unidad de convivencia al disfrute de una vivienda digna y adecuada no está siendo debidamente atendida.

Por todo ello, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución se eleva al Ayuntamiento de Bilbao la siguiente:

---

<sup>3</sup> Artículo que no se ve afectado por la providencia del Tribunal Constitucional de 12 de abril de 2016 que admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad 1643/2016.



## RECOMENDACIÓN

Que a tenor de lo expuesto, el Ayuntamiento de Bilbao, a través de su organismo autónomo local de viviendas municipales adopte las medidas necesarias para que se garantice el derecho subjetivo de la reclamante y de su unidad de convivencia al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

En consecuencia, si se siguiera acreditando la situación de sobreocupación, se le reconozca el cambio de vivienda y se materialice en el menor tiempo posible.

