

#### 1.15.2.4.4 Ayudas a la rehabilitación al amparo de Planes de Vivienda anteriores

Como ya avanzábamos en el Informe Anual 2017, el nuevo Plan de Vivienda 2016-2020 daba cobertura a aquellos expedientes de ayudas acogidos a la Orden de 9 de agosto de 2005 para los que se hubieran suscrito convenios sin llegar a ejecutarse las obras.

No obstante, durante 2017 los beneficiarios de estas ayudas denunciaron la pasividad de la administración y la necesidad de impulsar sus expedientes, dada la urgencia de acometer las obras para las que fueron solicitadas estas ayudas.

Pues bien, en el presente ejercicio, tenemos constancia de que tras haber solicitado a los beneficiarios que volvieran a aportar la documentación, las subvenciones correspondientes se encuentran abonadas y las obras iniciadas o concluidas (**queja 17/6303** y **queja 17/5403**).

Para concluir, hemos de destacar que curiosamente no se están presentando quejas por dilaciones o disfuncionalidades en la tramitación y/o pago de las ayudas a la rehabilitación previstas en los vigentes planes de vivienda.

#### 1.15.2.5 Deficiencias constructivas

Desde el punto de vista cuantitativo, en 2018 han descendido las quejas formuladas por deficiencias constructivas en viviendas calificadas como protegidas, ya sean de titularidad municipal o autonómica, o en viviendas libres. Al mismo tiempo, se han ultimado y cerrado expedientes iniciados en años anteriores cuya tramitación, en su gran mayoría, han dado lugar a que las pretensiones planteadas por las personas interesadas se hayan resuelto o se encuentren en vías de solución.

La casuística que se produce es muy variada: perjuicios a viviendas colindantes, normalmente por humedades y filtraciones; roturas de instalaciones comunes de desagüe de aguas fecales a la vía pública, con perjuicios a varios bloques de una misma barriada; adjudicación y ocupación de viviendas que no reúnen las debidas condiciones de habitabilidad, hasta el punto de que pueden suponer el traslado de las personas perjudicadas a otra vivienda en mejores condiciones; supuestos de ocupación de viviendas particulares cuyas deficientes condiciones dan lugar a la declaración de ruina y la correlativa necesidad de vivienda de los ocupantes, etc.

**Especialmente graves resultan las quejas sobre deficiencias que provocan condiciones insalubres o la inhabitabilidad de los inmuebles, cuando la titularidad es de las propias administraciones que deberían tener un especial celo en las reparaciones** pertinentes para que las viviendas puedan ser consideradas dignas y adecuadas, atributos que también forman parte del derecho a la vivienda consagrado en el artículo 47 de la Constitución, y por cuanto la normativa urbanística exige a los propietarios deberes de conservación y mantenimiento de las edificaciones de su propiedad.

No obstante, debe señalarse que **muchas de estas situaciones están causadas por la falta de un adecuado uso, conservación y mantenimiento por parte de las personas arrendatarias** tanto de las viviendas públicas como de las instalaciones comunes de los edificios de viviendas plurifamiliares, provocando el deterioro de las mismas y perjuicios a terceros.

Esta Defensoría siempre ha manifestado que la satisfacción de la necesidad de vivienda por quienes no pueden realizarla por sí misma comporta un derecho pero también las obligaciones de adecuado uso, conservación y mantenimiento, y de asumir el pago de las cuotas de comunidad destinadas a esta finalidad. Máxime cuando por parte de AVRA se recuerda que el mantenimiento del parque público residencial que gestiona se realiza básicamente con las rentas que abonan los inquilinos, por lo que el impago de las mismas por parte de quienes no cumplen sus obligaciones contractuales limita y merma los derechos de las personas inquilinas que están al corriente del pago, lo cual genera un agravio comparativo (**queja 18/4764**).

Por ello, seguiremos insistiendo en que las administraciones titulares de inmuebles de viviendas públicas deberían llevar a cabo una adecuada labor pedagógica a este respecto con las comunidades de personas arrendatarias de las viviendas de estas características, a fin de lograr dignificar la vivienda pública.