



Iniciadas actuaciones con el Ayuntamiento de La Rinconada nos indicaban que habían derivado el caso al Equipo de Tratamiento Familiar y se informaba que, en el supuesto de recuperar alguna vivienda, su caso sería estudiado al igual que los de otros demandantes de vivienda de la localidad, muchos en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, informaban de que el Ayuntamiento dispone de un programa de ayudas al alquiler a familias vulnerables, abonando el 50% de la renta durante un año. En consecuencia, procedimos a cerrar el expediente, trasladando a la citada administración municipal nuestra preocupación por la situación de la interesada y su hija, y la necesidad de mantener activo su expediente, y recomendando a ésta que colaborase con los servicios sociales comunitarios para que pudieran ofrecerles la ayuda y orientación adecuada a sus necesidades.

En todo caso, la ocupación como respuesta a la necesidad de vivienda debe llevar a las administraciones públicas a replantearse sus políticas en esta materia. Las autoridades deben proteger el derecho a la propiedad, pero no es menos importante su obligación de garantizar el derecho a la vivienda y preservar el fin social que debe tener esta.

Alentamos por ello a las administraciones a que además de incrementar el parque público de vivienda social arbitren mecanismos que controlen la especulación en el mercado de la vivienda e incentiven la salida al mercado de las viviendas que se encuentran vacías, ya sea a través de políticas fiscales, ayudas a la rehabilitación etc., entre otras medidas que se puedan adoptar a fin de garantizar este importante derecho social.

1.15.2.3. Ayudas a la vivienda

En 2020 hemos seguido tramitando quejas relativas a las ayudas al alquiler convocadas en ejercicios anteriores, a las que se han sumado las relativas a las ayudas creadas para paliar los efectos de la crisis económica derivada de la COVID-19. Empezaremos refiriéndonos a las convocatorias más antiguas, para finalizar con las más recientes.

1.15.2.3.1. Convocatoria 2017 de ayudas al alquiler para personas con ingresos limitados

Como ya decíamos en nuestro Informe Anual correspondiente a 2019, en dicho año finalizó la tramitación de las solicitudes presentadas al amparo de la convocatoria de 2017 de ayudas para el alquiler de vivienda a personas en situación de especial vulnerabilidad o con ingresos limitados, cuyo retraso dio lugar a la incoación de oficio por esta Institución de la [queja 18/4615](#).

En el año 2020, analizados todos los informes recabados en la tramitación del referido expediente de oficio, esta Institución consideró necesario formular **Resolución** de valoración y cierre de esta convocatoria de ayudas al alquiler, dirigida a la Secretaría General de Vivienda y haciéndola también extensiva a la Intervención General de la Junta de Andalucía en las cuestiones objeto de su competencia.

Las Recomendaciones y Sugerencias fueron **aceptadas** por la Secretaría General de Vivienda y la Intervención General de la Junta de Andalucía en sus respectivos ámbitos competenciales, por lo que procedía el cierre definitivo del presente expediente de queja y el de las quejas individuales que estaban acumuladas al mismo.

La Secretaría General de Vivienda afirmó que dicha Resolución había sido tenida en cuenta en la elaboración de las bases reguladoras y las convocatorias de las ayudas al alquiler a vivienda habitual con motivo de la Covid-19 y así se habían adoptado las siguientes medidas: facilitar la cumplimentación del modelo de solicitud de forma telemática, limitar la documentación a aportar, agilizar la tramitación de los expedientes, establecer un sistema de control financiero permanente que agiliza la fiscalización, consensuar criterios unificados con la Intervención General y para la tramitación de este programa por las Delegaciones Territoriales, mejorar la atención e información a la ciudadanía sobre la tramitación de sus solicitudes e impulsar un plan de choque con la incorporación de un equipo de 40 personas distribuidas en las ocho Delegaciones Territoriales.



También en relación a esta convocatoria, hemos de hacer mención a las **quejas presentadas por retrasos en la resolución de recursos de reposición contra la resolución denegatoria de la ayuda al alquiler** solicitada, por parte de las correspondientes Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico y, tras las resoluciones de dichos recursos, en la resolución de las solicitudes y, por último, abono de las ayudas concedidas en su caso (queja 19/4981, queja 19/7140, **queja 20/5695**, queja 20/3782, queja 20/0922, **queja 20/5035**, **queja 20/4802**, queja 20/3558 y queja 20/5756).

Como ya indicamos en el Informe Anual correspondiente al ejercicio 2019, debido a dichos retrasos formulamos sendas Resoluciones a las Delegaciones Territoriales de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga y Sevilla, (**queja 19/2885** y **queja 19/4981**, respectivamente), a fin de que se diesen las instrucciones necesarias para que, a la mayor brevedad posible, se procediese a emitir la resolución expresa a los respectivos recursos potestativos de reposición, así como a fin de que se dotase de los medios precisos de forma que los recursos administrativos puedan resolverse respetando los plazos establecidos por la normativa reguladora.

Dichas Resoluciones fueron aceptadas, informando que los recursos de reposición habían sido estimados, si bien estaba pendiente la resolución definitiva de los expedientes. En el caso de la Delegación Territorial de Sevilla, se nos trasladaba que adolecían de una falta estructural de personal que había mermado la capacidad de gestión, a pesar de las reiteradas peticiones que habían realizado en los últimos años. A esta cuestión de insuficiencia de personal hicimos referencia en la Resolución de valoración de la convocatoria anteriormente mencionada.

Entendiendo que la cuestión planteada se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones. No obstante, unos meses después, la persona promotora de la **queja 19/4981** se dirigió de nuevo a esta Institución manifestando que aún no había recaído la correspondiente resolución. Solicitada información de nuevo a la Delegación Territorial en Sevilla en el nuevo expediente de queja (queja 20/3558), se nos informó que los expedientes que se encontraban en la misma situación, estaban en una fase avanzada de tramitación a la espera de que por parte de los Servicios Centrales se les proporcionasen los créditos necesarios para realizar los pagos.

Posteriormente, en otro expediente similar de Sevilla se nos indicó en el mes de octubre de 2020 que, una vez obtenidos los créditos presupuestarios necesarios, los expedientes se encontraban en el trámite de resolución definitiva. Sin embargo, en noviembre, las personas interesadas aún no habían recibido la subvención en cuestión, hasta más de un año después de la estimación de sus recursos de reposición.

Procede recordar que el objeto de estas subvenciones era la concesión de ayudas para el alquiler a familias que no pueden con sus propios medios acceder a una vivienda en el mercado libre y que el plazo para resolver y notificar la resolución era de seis meses desde la finalización del plazo de presentación de las solicitudes, esto es, el 8 de febrero de 2018. Sin embargo, al retraso producido en la tramitación ordinaria -de hasta 17 meses tras la terminación del plazo en la provincia de Sevilla-, se suma el que están padeciendo quienes presentaron recurso de reposición y siguen a la espera de la resolución definitiva y abono de las ayudas. En consecuencia, se puede afirmar que **los retrasos excesivos en la tramitación, conclusión y materialización de estas ayudas han distorsionado la finalidad para la que fueron creadas**.

En atención a lo expuesto, en el mes de diciembre de 2020 procedimos a formular de nuevo Resolución a la Secretaría General de Vivienda en la **queja 20/3558**, **queja 20/5756**, **queja 20/5035** y **queja 20/4802**, todas competencia de la Delegación Territorial en Sevilla, a fin de que se adoptasen las medidas necesarias para resolver de forma definitiva los expedientes de ayudas al alquiler en la convocatoria de 2017 que se encontrasen pendientes tras obtener una resolución estimatoria de los recursos de reposición; así como para que transfiriesen a todas las Delegaciones Territoriales los créditos presupuestarios necesarios para poder atender aquellos pagos que hubiera que realizar con motivo de la resolución de estos expedientes.

A la fecha de cierre de este informe anual, no se había recibido respuesta a las referidas Resoluciones, si bien en algún caso la persona interesada nos ha informado de que a comienzos del año 2021 al fin había recibido la subvención solicitada.



1.15.2.3.2. Convocatoria 2018 de ayudas al alquiler para personas con ingresos limitados

A la vista del retraso en la tramitación acumulado en las anteriores convocatorias, en mayo de 2019 incoamos de oficio una queja a fin de efectuar un seguimiento directo del proceso de tramitación de la convocatoria de ayudas al alquiler correspondiente al año 2018, aprobada mediante Orden de 17 de octubre de 2018, tal y como por otra parte nos demandaban los propios ciudadanos en sus quejas (**queja 19/2709**) y asimismo en el año 2020 hemos continuado tramitando las numerosas quejas individuales presentadas por el retraso en la resolución de sus solicitudes (como ejemplo, la **queja 19/1226**, queja 20/1905, queja 20/4568, **queja 20/1118**, **queja 20/0823**, queja 20/2990, queja 20/3339, queja 20/2073, queja 20/3492, queja 20/0403, **queja 20/3049**, **queja 20/2535**, queja 20/4070, etc.).

Además, ante el posible aumento -por la llegada de la pandemia- de las dilaciones que ya se acumulaban en la tramitación de estas ayudas, iniciamos una **actuación de oficio, queja 20/1927, iniciada ante la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio**, de cuyo resultado ya dimos cuenta en el Informe Extraordinario Derechos de la ciudadanía durante la COVID-19. Primera ola de la pandemia.

En la última información recibida de la Secretaría General de Vivienda en la queja 19/2709 (actuación de oficio), a finales de diciembre de 2020, se nos informaba de la evolución del estado de tramitación de la convocatoria. **Más de dos años después de la misma, se habían resuelto en total 10.964 expedientes, esto es, el 77.93% de las solicitudes presentadas al amparo de estas convocatorias.**

Únicamente Almería había resuelto el 100% de las solicitudes presentadas, si bien hay que tener en cuenta que fue la provincia en la que se presentaron menos solicitudes (476), con mucha diferencia. Le seguían Huelva con el 99,85% (742 solicitudes resueltas), Jaén con el 94,24 % (793 solicitudes resueltas), Córdoba con el 91.58% (1.184 solicitudes resueltas), Granada con el 89.67% (1.369 solicitudes resueltas), Cádiz con el 83.09% (2.689 solicitudes resueltas), Sevilla con el 70.42% (2.266 solicitudes presentadas) y finalmente Málaga con solo un 54.43% de expedientes resueltos (1.445 solicitudes presentadas).

En relación a los tiempos de materialización de los pagos, se indicaba que estos se van efectuando conforme los interesados van presentando justificaciones del abono de las rentas de alquiler devengadas ya abonadas. A este respecto, se señalaba que en pocas ocasiones los solicitantes han presentado estas acreditaciones conforme las han ido teniendo, entre otras cosas porque el periodo de confinamiento lo dificultó, y la mayoría no lo han hecho hasta ser requeridos para ello. Una vez que las Delegaciones Territoriales han ido disponiendo de esta documentación han ido efectuando los pagos por lotes trimestrales o semestrales, siguiendo el correspondiente orden de presentación.

En resumen, desde el inicio de la convocatoria hasta el 13 de abril de 2020 se habían resuelto el 31% de las solicitudes, y gracias a las medidas adoptadas por el citado Decreto-ley 6/2020, de 30 de marzo, se había conseguido alcanzar en estos meses la resolución del 77,9% del total de solicitudes.

Continuaremos la tramitación de las referidas actuaciones de oficio (queja 19/2709 y queja 20/1927) hasta la finalización de esta Convocatoria 2018 de ayudas al alquiler, momento en el cual efectuaremos una valoración final de la misma.

Con independencia de la tramitación general de la convocatoria y a las vicisitudes particulares producidas en algunos expedientes tramitados individualmente, debemos hacer referencia a algunos aspectos de particular importancia.

En primer lugar, en el curso de la tramitación de la queja 20/0683, pudimos comprobar nuestra disconformidad con el criterio empleado por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada para desestimar una solicitud de ayuda al alquiler en la convocatoria de 2018 por no cumplir el requisito de tratarse de un arrendamiento de vivienda habitual, lo cual motivó la formulación de una **Resolución** a la Secretaría General de Vivienda.

Tras la denegación de su solicitud, la interesada presentó un recurso de reposición que fue igualmente desestimado por entender la Delegación territorial que, por las estipulaciones acordadas por la voluntad



1.15. Vivienda

de las partes, el contrato debía regirse por lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Urbanos para arrendamientos "de uso distinto de vivienda".

La interesada alegaba que, aunque el contrato de alquiler firmado empleaba la denominación de "contrato de arrendamiento de finca urbana por temporada" y fue suscrito por un periodo de seis meses, la vivienda en cuestión era su domicilio desde octubre de 2017. Afirmaba además que de 2014 a 2017 residió en otra vivienda de la misma empresa arrendadora, con un contrato de alquiler en el que la causa y naturaleza del contrato se define en los mismos términos y que durante dichos años había sido beneficiaria de la ayuda de alquiler en anteriores convocatorias. Añadía la interesada que, como familia monoparental con limitados ingresos económicos, se encontraba en situación de riesgo de exclusión social. Tras analizar la documentación aportada por la promotora de la queja, pudimos comprobar que el propio contrato incluía una cláusula en la que se indicaba que la vivienda sería destinada a residencia de la arrendataria.

La cuestión objeto de controversia en la presente queja versaba, por tanto, sobre la interpretación del requisito previsto en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018, donde se indica que «pueden ser beneficiarios los titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda (...), formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

La distinción entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para otros usos es relevante ya que su régimen jurídico es muy diferente y, en el arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda, el inquilino goza de una mayor protección que en el arrendamiento de temporada.

En este sentido, trasladábamos a la Secretaría General de Vivienda jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto a que la característica esencial y definitoria de los arrendamientos de temporada es la finalidad de los mismos, la cual no ha de ser de residencia habitual, sino accidental y transitoria, y no el plazo de duración del contrato. A la vista de ello, a juicio de esta Institución, el contrato de alquiler aportado por la interesada no reúne los requisitos previstos para ser considerado de arrendamiento de temporada.

En consecuencia, en el mes de noviembre de 2020 dirigimos a la Secretaría General de Vivienda una **Recomendación a fin de que diera instrucciones para que en la interpretación del requisito** exigido en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018 ("titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda") por parte de las Delegaciones Territoriales **no se atiende a la calificación literal de los contratos**

GUÍA

dPA defensor del pueblo Andaluz

Medidas urgentes y extraordinarias de protección de deudores hipotecarios para hacer frente al impacto económico y social de la declaración del estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el Estado de Alarma)





de arrendamiento de temporada, sino a la calificación real fruto del examen de las circunstancias de cada supuesto demostradas por los solicitantes y de la finalidad del contrato y voluntad real de las partes. Asimismo, formulamos una Sugerencia para que se revisasen todas las solicitudes de ayuda al alquiler que se hubiera desestimado en aplicación de una interpretación literal y restrictiva de los contratos de alquiler aportados, procediendo a emitir, en su caso, resolución estimatoria de las mismas previo el procedimiento que legalmente proceda.

A la fecha de cierre de este informe anual no habíamos recibido respuesta a la referida Resolución.

En cuanto a otros aspectos de la Convocatoria 2018 que consideramos que merece reseñar, en algunos casos estamos observando que el procedimiento que se ha diseñado en las bases de la convocatoria para la presentación de la solicitud y la documentación exigida ha dado lugar a que se hayan producido disfunciones en la tramitación de estas ayudas, dado que el **retraso en el envío desde algunos registros públicos a las delegaciones territoriales competentes para su tramitación ha sido excesivo**, máxime teniendo en cuenta que la fecha de presentación formal de la solicitud a efectos de su consideración para el inicio del procedimiento, deviene en crucial al tratarse de un procedimiento de concesión de subvención de concurrencia no competitiva (queja 20/3151 y queja 20/0583), de las que estamos elaborando la pertinente Resolución, de la que daremos cuenta en el Informe Anual de actuaciones correspondiente al año 2021.

Por último consideramos que **se contribuiría al principio de igualdad en el acceso a estas ayudas con la ampliación en próximas convocatorias de ayudas al alquiler de la relación de Entidades Públicas Colaboradoras, a fin de promover que las personas no residentes en los municipios en los que están localizadas las Delegaciones Territoriales tengan más facilidades para presentar sus solicitudes**, y que dichas entidades tramiten como colaboradoras no solo las solicitudes presentadas por inquilinos de su parque público de vivienda, sino las de cualquier persona.

1.15.2.3.3. Ayuda a Personas en Especiales Circunstancias de Emergencia Social Incursas en Procedimientos de Desahucios

Aunque no ha sido una cuestión sobre la que se hayan recibido muchas quejas, sí debemos hacer referencia a la Resolución formulada en la queja 19/6264 por el retraso en la resolución de una solicitud al amparo de la Convocatoria de Ayudas a Personas en Especiales Circunstancias de Emergencia Social Incursas en Procedimientos de Desahucios o de Ejecución, que sean Privadas de la Propiedad de su Vivienda Habitual, conforme a la Orden de 9 de octubre de 2018, de la Consejería de Fomento y Vivienda, (BOJA nº 205, de 23 de octubre de 2018). La persona interesada había presentado dicha solicitud en el mes de noviembre de 2018 y, a pesar del tiempo transcurrido, seguía sin respuesta expresa a la misma.

Iniciadas actuaciones con la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Córdoba, se nos indicó que, tal y como establecían las bases reguladoras de la convocatoria, transcurrido el plazo máximo de tres meses para resolver la solicitud, la misma podría entenderse desestimadas por silencio negativo, y que en todo caso la concesión de las ayudas estaría condicionada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

En consecuencia, trasladamos a dicha Administración que, aunque el silencio negativo previsto en las citadas bases reguladoras pueda legitimar a los interesados para entender desestimadas sus solicitudes, por ejemplo a los efectos de interponer los recursos correspondientes, ello no obsta para que la Administración tenga el deber de resolver expresamente conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no constituyendo una excepción a la obligación de resolver la inexistencia de disponibilidad presupuestaria para atender el pago de dichas ayudas.

Por lo expuesto, formulamos a la citada Delegación Territorial una **Recomendación** a fin de que se emitiese y notificase a la mayor brevedad posible la resolución que proceda, tanto al interesado como a las restantes solicitudes de esta convocatoria que aún no se hubieran resuelto de forma expresa.



Dicha Recomendación fue **aceptada** y, en consecuencia, se dictaron las resoluciones de los cuarenta expedientes que se encontraban pendientes de resolver expresamente, los cuales fueron desestimados por agotamiento del crédito.

1.15.2.3.4. Convocatoria de ayudas al alquiler para personas con ingresos limitados para hacer frente al impacto de la COVID-19

Tras la **Sugerencia** formulada en la actuación de oficio, **queja 20/3832**, -la cual detallamos en el Informe Extraordinario "Derechos de la ciudadanía durante la COVID-19. Primera ola de la pandemia"- , mediante Orden de 1 de julio de 2020 se aprobó la convocatoria de las ayudas reguladas mediante la Orden de 8 de junio de 2020, por la que se aprueban las bases para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19. Las solicitudes podían presentarse desde el 8 de julio hasta el 30 de septiembre de 2020, ambos inclusive.

Asimismo mediante la Orden de 27 de julio de 2020 se aprobaron las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas, convocándose las mismas finalmente mediante Orden de 1 de septiembre de 2020. En este caso, las solicitudes podían presentarse entre el 9 de septiembre y el 30 de noviembre de 2020.

A juicio de esta Institución, aunque si bien finalmente se pusieron en marcha en Andalucía ambos programas de ayudas, consideramos que los mismos lo han sido con retraso, pues no podemos olvidar que la norma del Gobierno que los regulaba en desarrollo del Real decreto Ley 11/2020, se aprobó los primeros días del mes de abril, Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

En los últimos meses del año 2020 ya hemos recibido varias quejas de personas que manifestaban haber presentado sus solicitudes de ayuda para el alquiler al amparo de la convocatoria publicada el 1 de julio, puesto que el plazo para resolver era de tres meses desde la fecha de presentación, quejas que se han empezado a tramitar individualmente. Las personas solicitantes de esta ayuda se encuentran, como las propias condiciones de la convocatoria exigen, en una situación económica crítica debido a la crisis económica generada por la pandemia, por lo que precisan de una ayuda económica inmediata para hacer frente a sus gastos de alquiler y poder así evitar procedimientos judiciales que podrían finalizar en los desahucios de sus vivienda habituales.

Por otra parte, en el citado Informe extraordinario ya informamos de la **Resolución** dirigida a la Secretaría General de Vivienda en la actuación de oficio, queja 20/4771, en relación con la interpretación que por parte de la administración gestora se estaba haciendo de **las situaciones de vulnerabilidad económica y social sobrevenidas previstas en la norma.**

Considerábamos que debía tenerse en cuenta que el retraso en la aprobación de las bases reguladoras de este programa ha dado lugar a que muchas de las personas que se encontraron en aquella situación se hayan incorporado de nuevo a alguna actividad laboral o económica, por lo que no tendría lógica que se penalizara a estas personas, mediante la denegación de esta ayuda durante el plazo en el que estuvieron en situación de vulnerabilidad sobrevenida y precisamente por haber retornado a su actividad antes de la fecha en la que presenten su solicitud.

Por ello, en la referida Resolución, sugeríamos a la Secretaría General de Vivienda una interpretación del requisito de hallarse en situación de vulnerabilidad que, de acuerdo con el espíritu y los objetivos perseguidos con la aprobación del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, se incluyera a las personas que durante la duración del estado de alarma o con posterioridad a la terminación del mismo, hasta el 30 de septiembre de 2020, se hayan encontrado en alguna de las situaciones de vulnerabilidad sobrevenida que prevé el artículo 5 del RDL 11/2020, y puedan acreditar la misma conforme al artículo 6 de la citada norma, a causa del COVID-19 y reúnan el resto de los requisitos exigidos en la Orden de 8 de Junio de 2020, aunque ya no estén en dicha situación en la fecha que presenten su solicitud.



En noviembre de 2020 recibimos respuesta de la Viceconsejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en la que se plantea una discrepancia técnica para aceptar la Resolución, si bien se motivan y argumentan las razones para la no aceptación de la misma.

1.15.2.3.5. Ayudas al alquiler al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

En el año 2020 hemos recibido respuesta a la Resolución formulada en la queja 18/4706 a la Secretaría General de Vivienda, a la cual hicimos referencia en el Informe Anual 2019.

Así, ha sido aceptada la Recomendación para que se procediese de forma inmediata en este expediente de queja y en aquellos otros que se encuentren en las mismas circunstancias a liquidar los pagos pendientes y reconocidos de estas ayudas al alquiler de viviendas, ha sido aceptada y, en consecuencia, se nos informaba de que se estaba tramitando el abono a AVRA del crédito necesario a fin de que se pudiese abonar tanto el último pago que correspondía a la interesada como al resto de beneficiarios que se encuentran en la misma situación, a fin de liquidar definitivamente el programa.

Sin embargo, la Sugerencia para que en todos los casos con subvenciones reconocidas y todavía no abonadas en su totalidad se valorase la posibilidad de iniciar de oficio el reconocimiento de los intereses de demora, o en caso contrario procedimiento de responsabilidad patrimonial, no ha sido aceptada por estimar la Secretaría General que la solicitud de intereses de demora ha de ser a instancia de parte y en seis meses desde la presentación de la documentación justificativa.

Tampoco ha sido aceptada la Sugerencia formulada a fin de que se valore la posibilidad de incorporar el pago de las subvenciones que se regulen en los Planes Autonómicos de vivienda y rehabilitación que en cada momento estén vigentes, en el Decreto 5/2017, de 16 de enero, de garantía de los tiempos de pago, considerando que el procedimiento para el pago de intereses sería idéntico al que se está aplicando.

En relación con las mismas ayudas, en la queja 20/0934, la interesada nos trasladaba que desde el año 2011 estaba a la espera de resolución respecto a dos trimestres de su solicitud de subvención a personas arrendatarias de viviendas no protegidas. En consecuencia, formulamos a la Secretaría General de Vivienda **Recordatorio** de su deber legal de resolver expresamente las solicitudes formuladas por los ciudadanos y el artículo 31 del Estatuto de Autonomía para Andalucía que garantiza el derecho a una buena administración, comprendiendo el derecho de todos a que sus asuntos sean resueltos en un plazo razonable. Dicha Resolución ha sido aceptada.

1.15.2.3.6. Ayudas autonómicas a la vivienda al amparo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012

Como ya indicamos en el Informe Anual 2019, procedimos a incoar de oficio la queja 19/3927 ante la Secretaría General de Vivienda y a formularle **Resolución** en relación con el retraso en la concesión y abono de las ayudas económicas que concedía la Junta de Andalucía con cargo a sus propios presupuestos para la adquisición de viviendas protegidas al amparo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 de la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En el mes de abril de 2020 recibimos respuesta a dicha Resolución. La Recomendación para que se dictase expresa resolución a todas las solicitudes pendientes fue rechazada, alegando que *“en un contexto de escasez del personal y medios administrativos, se han priorizado las actuaciones derivadas de nuevas convocatorias con asignación presupuestaria”*.

A juicio de esta Institución, este proceder es claramente contrario a la obligación de la Administración establecida por el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de dictar resolución expresa y de notificarla en todos los procedimientos. La alegada escasez de personal y medios administrativos, que ya causa un evidente perjuicio a los ciudadanos que deben esperar mucho más allá del plazo legalmente fijado para resolver los procedimientos administrativos, no puede servir de argumento para privar a estos mismos ciudadanos de su derecho a



que se resuelvan expresamente sus solicitudes. Por el contrario, la Administración debe adoptar todas las medidas necesarias y proveer los medios humanos y materiales suficientes para garantizar el derecho a una buena administración y el cumplimiento de los principios rectores de la actuación administrativa recogidos en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

La Sugerencia para que se nos informase de los motivos por los cuales no se había publicado la orden de la Consejería a través de la cual se iba a dar respuesta a la situación de estas ayudas también fue rechazada, pues manifestaba la Secretaría General de Vivienda que no le correspondía expresar las causas por las que la anterior administración no publicó la Orden. No obstante, esta Institución no puede sino considerar que las normas obligan a todos los responsables y personal con independencia del equipo de gobierno que las adopte.

Por último, respecto a la Sugerencia para que se informase a las personas afectadas sobre el estado de las referidas ayudas, así como su posibilidad de cobro, se indicaba que en la disposición transitoria primera del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, se establecería expresamente que no podrían concederse ayudas económicas relativas a dichas actuaciones, entendiéndose terminados los procedimientos en los que no haya recaído resolución. En este sentido, puede entenderse que ha sido aceptada, aunque no se hace referencia expresa a si se pretende realizar alguna medida para, en cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad activa y acceso a la información pública, facilitar el conocimiento de esta disposición por las personas afectadas.

Por lo expuesto, procedimos a dar por concluidas nuestras actuaciones con la inclusión del presente expediente de queja en el presente Informe Anual.

1.15.2.3.7. Ayudas para la adecuación funcional básica de viviendas

Como consecuencia del aumento de la esperanza de vida en Andalucía, cada vez hay más hogares integrados por personas mayores que se ven afectadas por algún grado de dependencia y que en ocasiones residen solas en viviendas cuya adaptación se hace necesaria para su pleno desarrollo en la vida cotidiana (queja 20/4502, queja 20/5754).

Pues bien, para atender las necesidades específicas de las personas mayores de 65 años y personas con discapacidad, se establecieron unas "ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional

de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores" por el artículo 29 del Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas. El propio Decreto establece en su Disposición Adicional Tercera que las medidas tendrán una vigencia de cuatro años, siendo obligación de la administración competente la revisión periódica de las mismas.

Sin embargo, la última convocatoria de estas ayudas en nuestra Comunidad ha sido la correspondiente al ejercicio 2018, mediante la Orden de 2 de mayo de 2018, cuya financiación fue finalmente con fondos procedentes del citado Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a pesar de estar prevista en un primer momento con créditos autofinanciados del presupuesto de nuestra comunidad autónoma.

"Las personas mayores y sus familiares nos trasladan su desesperación debido a que sin estas ayudas no podrán realizar las obras necesarias en sus viviendas"

Como hemos podido comprobar en las quejas recibidas en esta Institución por este asunto, las personas mayores y sus familiares nos trasladan su desesperación debido a que sin estas ayudas no podrán realizar las obras necesarias en sus viviendas para adecuarlas a sus necesidades, y por tanto, le es complicado



poder realizar las actividades de su vida diaria con normalidad. Por esta razón, incoamos de oficio la **queja 20/2501** con la Secretaría General de Vivienda y solicitamos informe sobre si se preveía una nueva convocatoria de la citada subvención en 2020, así como las causas por las que no se realizó una convocatoria en 2019.

La citada administración nos informó que, si bien en noviembre de 2019 se inició el expediente administrativo para la publicación de la convocatoria 2020 del programa de adecuación funcional básica, requisitos de índole económica-financiera impidieron la misma. Asimismo, se indicaba que la publicación del Decreto-ley 3/2020, de 16 de marzo, de medidas de apoyo financiero y tributario al sector económico, de agilización de actuaciones administrativas y de medidas de emergencia social, para luchar contra los efectos de la evolución del coronavirus, y sus consecuencias presupuestarias, imposibilitó continuar con su tramitación con cargo a los créditos presupuestarios del ejercicio corriente, proponiéndose continuar con la tramitación del proyecto de convocatoria con cargo a los créditos de la anualidad 2021.

Finalmente se aprobó la Orden de 21 de diciembre de 2020, por la que se efectúa mediante tramitación anticipada la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, por lo que procedimos al **cierre** del presente expediente de oficio.

1.15.2.4. La gestión del parque público de viviendas

Como todos los años, en 2020 hemos tramitado algunas quejas referidas a la gestión del parque público de viviendas titularidad tanto de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), como de algunos ayuntamientos a cargo de sus entes instrumentales de gestión y administración (queja 20/1281, queja 20/3071, queja 20/0780, queja 20/6496, queja 20/7918 y queja 20/6159). A algunas de ellas, iniciadas en años anteriores y finalizadas en 2020, haremos especial mención por su interés.

En la queja 19/4947, personas arrendatarias de AVRA nos trasladaban que, debido a que gran parte de los vecinos nunca habían pagado las cuotas de la comunidad y que había algunas viviendas vacías y otras estaban ocupadas por personas sin título legal para ello, la comunidad no disponía de los recursos suficientes para hacer frente a los gastos básicos y se estaba poniendo en riesgo la continuidad de los servicios y suministros comunitarios. Asimismo, estaban sufriendo actos vandálicos por parte de algunas de las personas ocupantes de viviendas de AVRA.

Admitida la queja a trámite, trasladamos a AVRA que aunque la normativa habilita a la Administración Autonómica a repercutir los gastos de comunidad y mantenimiento de viviendas del parque residencial público en los inquilinos que las tengan cedidas en régimen de alquiler, no puede olvidarse que la obligación de pago de los gastos de mantenimiento, conservación y abono de cuotas de comunidad, recae sobre los propietarios de los inmuebles y viviendas, conforme se establece en el artículo 9.1 e) de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal.

La inacción de AVRA en este sentido no solo coloca a las personas arrendatarias cumplidoras en una situación de desigualdad con respecto a sus vecinas deudoras, sino que en ocasiones les aboca a vivir en un edificios que no pueden afrontar los gastos básicos para un correcto funcionamiento de todos los elementos.

Por tanto, **no cabe sino exigir a AVRA el cumplimiento de todas sus obligaciones como propietaria de viviendas y, en consecuencia, el abono de las cuotas de gastos comunes que estén pendientes, y que son necesarias para un funcionamiento óptimo de la comunidad, sin perjuicio de que posteriormente pueda repetir contra las personas arrendatarias en función de las obligaciones que cada una haya asumido en su contrato, o en función de las obligaciones legales que sean exigibles.** En este sentido, nos remitimos íntegramente a la Resolución formulada en la **queja 18/2228**, aludida en el Informe Anual 2019.

Habida cuenta que en este caso particular AVRA se comprometió a abonar las cantidades debidas "respecto de las que no se haya producido la prescripción, y que así pueda ser certificado por la entidad