



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



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.