



Como queja relevante relativa a deficiencias constructivas, en la queja 17/6140 el interesado nos exponía que desde el año 2009 la comunidad de propietarios venía denunciando a la promotora, la sociedad Sevilla Activa SAU (entidad instrumental de la Diputación de Sevilla), una serie de deficiencias y desperfectos que afectaban al edificio y a algunas viviendas en particular.

Tras la tramitación de la queja, a pesar del reconocimiento de los desperfectos del edificio por parte de Sevilla Activa SAU, esta alegaba que no había dinero para solventarlos, siendo la única solución una reclamación judicial. Se intentó asimismo una labor mediadora, que tuvo que concluirse debido a la limitación de autonomía de las partes para adoptar una posible solución.

Por ello, formulamos sendas Resoluciones a la entidad Sevilla Activa S.A.U. y a la Diputación Provincial de Sevilla en el sentido de que se iniciase de oficio expediente de responsabilidad patrimonial en orden a determinar si los defectos constructivos de esta promoción procedían de un funcionamiento anormal del servicio público que se prestó a través de Sevilla Activa S.A. En ambas respuestas se plantea una discrepancia técnica para la aceptación de las citadas Resoluciones, por lo que procedimos a dar por concluidas nuestras actuaciones con la inclusión del expediente de queja en el presente Informe Anual.

1.15.2.5. Otras Cuestiones en materia de vivienda

En el Informe Extraordinario "Derechos de la ciudadanía durante la COVID-19. Primera ola de la pandemia" hicimos referencia a otras medidas adoptadas para paliar los efectos de la pandemia y, en particular, a la **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** (queja 20/3400, queja 20/2902, queja 20/2904 y queja 20/2937).

Otro de los asuntos que se nos han planteado es el relativo al retraso en la **devolución de las fianzas depositadas por las personas arrendadoras** en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. En la **queja 20/0568** se nos informó que se procedió a la devolución de la fianza y al abono de 1,11 euros por los intereses de demora generados. En consecuencia, dimos por concluidas nuestras actuaciones, sin perjuicio de trasladar a la Secretaría General de Vivienda que **unos nimios intereses de demora no compensan los perjuicios que el retraso en el pago, aunque sea de unas semanas, puede ocasionar a las personas que, por ejemplo, precisen esa cantidad para formalizar un nuevo alquiler.**

Por otra parte, este año 2020 hemos cerrado la actuación de oficio, **queja 18/6621**, incoada con el Ayuntamiento de Herrera (Sevilla) y AVRA tras recibir información relativa a que podría haber varias viviendas propiedad de dichos organismos que se encontraban vacías o cuyas personas adjudicatarias no cumplían con los requisitos y obligaciones establecidos en la normativa correspondiente.

Ambos organismos nos informaron finalmente de las actuaciones para comprobar la veracidad de la información facilitada y, en el caso del Ayuntamiento, finalmente se recuperó la posesión de una vivienda. En consecuencia, **celebramos que la vivienda pública en cuestión, que había estado vacía durante años, pudiera al fin satisfacer la necesidad de vivienda de personas que no pueden acceder por sus propios medios a una vivienda en el mercado libre.**

A lo largo de 2020 hemos tramitado diversas quejas referidas a solicitudes de permutas de viviendas públicas adjudicadas, de titularidad autonómica o municipal, bien por no reunir las condiciones adecuadas para la familia por razones diversas o por motivos de conflictividad vecinal (queja 19/0336, **queja 18/0447**, queja 19/3576, queja 18/3312, queja 19/2576, queja 19/2752, queja 19/4474, queja 20/0457, queja 19/0377, queja 20/3875, queja 20/7222, queja 20/8074, queja 20/6347).

En el caso de la queja 18/0447, tras una larga tramitación con la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Humilladero (Málaga), hemos podido dar por finalizado el expediente al considerar que se encontraba en vías de solución el cambio de vivienda largamente solicitado por la interesada en atención a sus problemas de salud, y que debido a la transferencia de titularidad de las viviendas entre ambos organismos no había podido llevarse a cabo anteriormente.



Por otra parte, en la queja 20/6347, la interesada nos relataba que era adjudicataria desde hace tres años de una vivienda de dos dormitorios de Emvisesa en la que reside con sus tres hijos. Manifestaba que dicha vivienda no resultaba adecuada para sus necesidades familiares, pero le habían denegado el cambio a una vivienda con más dormitorios por tratarse de una vivienda de alquiler con opción a compra.

Planteamos por ello a Emvisesa la posibilidad de que, en casos de viviendas en régimen de arrendamiento con opción a compra en los que se acredite la necesidad del cambio de vivienda, se pueda proceder al cambio o adjudicación directa de otra vivienda con la expresa renuncia a los beneficios de opción a compra, o bien se prevea una bolsa de permuta específica entre viviendas adjudicadas de este tipo, previos los cálculos y compensaciones a que haya lugar.

Nuestra propuesta fue rechazada por Emvisesa. Al no apreciar una actuación de la administración contraria a Derecho, concluimos nuestras actuaciones, sin perjuicio de trasladar a la citada empresa pública que a juicio de esta Institución **sería de interés crear un programa de permuta para viviendas adjudicadas en régimen de alquiler con opción a compra.**

También debemos reseñar la [queja 20/0458](#), en la que una comunidad de propietarios de Málaga nos trasladaba que en el mes de abril de 2019 había presentado ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga una denuncia por el alquiler de una vivienda de protección oficial de promoción privada. Asimismo, se nos remitían numerosas denuncias realizadas ante la Policía Local y el Ayuntamiento de Málaga, puesto que los inquilinos actuales causaban muchas molestias a los vecinos.

Admitida la queja a trámite, la Delegación Territorial nos indicó que se estaban llevando a cabo las actuaciones necesarias para esclarecer los hechos, informando finalmente del inicio de expediente sancionador. Puesto que de lo anterior se desprendía que el asunto planteado se encontraba en vías de solución, dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Por último, debemos citar aquellas quejas cuyo motivo principal es el silencio de la administración ante las instancias presentadas por las personas solicitantes en materia de vivienda (quejas 19/4855, 20/5744, 20/0600, 20/0776, 19/4981, 19/6919, 20/1119, 19/2274, 18/1602, 19/4903, 19/5594, 19/5790 y queja 19/6922). En estos expedientes, nuestra intervención se centró en solicitar a la administración correspondiente, sin entrar en el fondo del asunto, una respuesta expresa a los escritos presentados por las personas interesadas.

En este sentido, debemos destacar la [Resolución](#) formulada en la queja 19/6922 al Ayuntamiento de Vera (Almería).

1.15.3. Quejas de oficio, Colaboración de las Administraciones y Resoluciones no aceptadas

1.15.3.1. Quejas de oficio

- [Queja 20/1927](#): dirigida a la Viceconsejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, relativa a la tramitación y pago de las ayudas al alquiler durante la crisis sanitaria-estado de alarma.
- [Queja 20/2501](#): dirigida a la Secretaría General de Vivienda, relativa a la suspensión de la convocatoria de las ayudas para la adaptación funcional del hogar.
- [Queja 20/3832](#): dirigida a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, relativa a la puesta en marcha por Andalucía de los programas de ayudas al alquiler para contribuir a minimizar el impacto económico y social del Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual.
- [Queja 20/4771](#): dirigida a la Secretaría General de Vivienda, relativa al período de la situación de vulnerabilidad a causa de la Covid-19 a considerar para la concesión de la ayuda aprobada.