

Finalmente se nos comunicaba que en la línea de las Recomendaciones de esta Institución, y aprovechando el impulso de la Resolución, se iba a remitir un borrador de convenio a la mayor brevedad a las distintas diputaciones provinciales con objeto de mejorar la eficiencia de la gestión pública en el ejercicio de la disciplina urbanística, estableciendo un marco jurídico general de colaboración en disciplina urbanística entre la administración autonómica y las diputaciones provinciales.

En vista de todo ello, consideramos plenamente aceptadas nuestras recomendaciones con lo que esperamos que con las medidas adoptadas, tanto por las diputaciones provinciales como por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se siga avanzando en la protección y defensa del suelo no urbanizable de nuestra comunidad autónoma.

Más información en subcapítulo C.1.16

Reivindicamos una interpretación no restrictiva de los contratos de alquiler de vivienda de temporada para la concesión de ayudas al alquiler de vivienda habitual

En 2020, ya tratábamos la problemática de índole interpretativa que se nos había planteado con ocasión de la resolución desestimatoria de solicitudes formuladas al amparo de la convocatoria de ayudas al alquiler para vivienda habitual, a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, efectuada por la Orden de 30 de octubre de 2018, en régimen de concurrencia no competitiva.

Algunas de las personas afectadas se habían dirigido solicitando amparo a esta Institución, al haberles sido denegadas las ayudas solicitadas por los organismos competentes para resolver, en concreto de Granada y Málaga, por **no cumplir el requisito de** tratarse de un **arrendamiento de vivienda habitual por haberse valorado que se trataban de contratos de arrendamiento de vivienda de temporada.**

En el curso de tramitación de estos expedientes, en el mes de noviembre de 2020 dirigimos a la Secretaría General de Vivienda una Resolución, con 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 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 hubieran 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 aquella Memoria, no habíamos recibido respuesta por lo que dimos cuenta del resultado de nuestras actuaciones durante el ejercicio 2021.

La Secretaría General de Vivienda en su respuesta a nuestra Resolución informó de la existencia de la instrucción de 2019, afirmando que desde dicha fecha se venía aplicando el criterio defendido por esta Institución y que se estaban revisando las solicitudes que **hasta ese momento** se habían tramitado, “con la excepción del caso que nos ocupa”, sin explicar por qué se adoptó un criterio distinto en este caso.

Sin embargo, de lo expuesto anteriormente **resulta evidente que la instrucción de 24 de septiembre de 2019 no fue atendida al menos por las Delegaciones Territoriales de Granada y Málaga**, no solo en los expedientes tramitados con anterioridad a la misma, sino **también en actuaciones posteriores a dicha fecha**. Por esta razón, **no podemos estimar aún como aceptada de modo íntegro la Resolución formulada**.

A este respecto, hemos de traer a colación la Ley 9/2007, de 22 de octubre, Ley de Administración de la Junta de Andalucía, que en su capítulo II, sección 3ª, referida a Instrucciones, Circulares y Órdenes de Servicio, establece en el artículo 98 que las circulares son «normas internas dictadas por los órganos superiores y directivos encaminadas a recordar a los órganos y unidades que de ellos dependen la aplicación de determinadas disposiciones o a establecer su interpretación a fin de que sean objeto de una aplicación homogénea en Andalucía».

En consecuencia, **para considerar estimada la RECOMENDACIÓN formulada, se estima necesario que se dicte una circular aclaratoria** respecto a la interpretación adecuada del requisito de ser “titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda” exigido en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018, a fin de garantizar su aplicación por todas las Delegaciones Territoriales.

En cuanto a la **Sugerencia** para que se revisasen todas las solicitudes de ayuda al alquiler que se hubiesen desestimado en aplicación de una interpretación literal y restrictiva de los contratos de alquiler aportados, hemos interesado un nuevo **informe del resultado de la revisión efectuada de todas aquellas solicitudes desestimadas tanto antes como después de la instrucción de 2019 en aplicación de una interpretación literal y restrictiva de los contratos de alquiler aportados.**

Por otra parte, no podemos obviar que se ha producido un funcionamiento inadecuado por parte de la Delegación Territorial de Granada, que como se ha señalado no rectificó su criterio, en contra de una instrucción de la Secretaría General de Vivienda, hasta que se vio obligada por una resolución judicial.

En este sentido, el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, dispone en su apartado segundo que el incumplimiento de las instrucciones u órdenes de servicio no afecta por sí solo a la validez de los actos dictados por los órganos administrativos, *sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en que se pueda incurrir.*

El Estatuto de Autonomía para Andalucía garantiza en su artículo 31 el derecho a una buena administración, el cual comprende el derecho de todos ante las Administraciones Públicas, a participar plenamente en las decisiones que les afecten, obteniendo de ellas una información veraz y a que sus asuntos se traten de manera objetiva e imparcial y sean resueltos en un plazo razonable.

Asimismo, de acuerdo con los artículos 133 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y 103 de la Constitución, la Administración debe actuar de acuerdo con una serie de principios, entre ellos, los de eficacia, eficiencia, simplificación de procedimientos, transparencia, buena fe, protección de la confianza legítima y proximidad a los ciudadanos, así como sometimiento a la Constitución, al Estatuto y al resto del ordenamiento jurídico.

Dichos principios también se recogen en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Estos principios rectores de la actuación administrativa no son meros brindis al sol y por ello **el artículo 106 de la Constitución Española consagra la exigencia y deber de la Administración de indemnizar a todos los particulares que, en los términos establecidos por la Ley, sufran cualquier lesión como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos**, bien por acción u omisión de las Administraciones Públicas, excluyéndose, aquellos que sean consecuencia de fuerza mayor. Así, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, regula en el artículo 32.2, que el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

A la vista de todo hemos formulado la siguiente RESOLUCIÓN:

«**SUGERENCIA** para que tanto en este caso concreto, como en aquellos otros que haya en las mismas circunstancias, se inicie de oficio procedimiento de responsabilidad patrimonial en aquellos expedientes en los que, con posterioridad a la instrucción dictada por la Secretaría General de Vivienda con fecha 23 de septiembre de 2019, se aplicó una interpretación restrictiva del requisito de ser "titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda" exigido en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018, dando lugar a la desestimación de las solicitudes de ayudas al alquiler o provocando un retraso en la tramitación y percepción de dichas ayudas, en caso de que resultaran finalmente estimadas».

A la fecha de cierre de este informe anual esperamos respuesta a esta resolución.

Más información en Informe Anual 2021. Capítulo 1.17. Vivienda, epígrafe 1.17.2.3.2. Convocatoria 2018.

