

DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

INFORME AL PARLAMENTO 2011

VIVIENDA

INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ

AL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA

SOBRE LA GESTIÓN REALIZADA DURANTE 2011

Este texto es una recopilación de cuestiones relativas a la materia de Vivienda que se desarrollan a lo largo del Informe Anual al Parlamento de 2011. El contenido íntegro de dicho Informe se puede consultar y descargar en nuestra [página Web](#).

Andalucía 2012

ÍNDICE

SECCIÓN PRIMERA:	5
LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES ESTATUTARIOS Y CONSTITUCIONALES DE LAS PERSONAS A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	5
II.- LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	7
DERECHOS RELATIVOS AL URBANISMO Y LA VIVIENDA.....	7
SECCIÓN SEGUNDA:	13
ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LAS QUEJAS	13
II.- URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	15
1. INTRODUCCIÓN.....	15
2. ANÁLISIS DE LAS QUEJAS ADMITIDAS A TRÁMITE.....	20
2.2. <i>Vivienda</i>	20
2.2.1. Necesidad de vivienda.....	20
2.2.2. Procedimiento de adjudicación de viviendas.	24
2.2.3. Viviendas desocupadas y ocupadas sin título legal.	35
2.2.4. Viviendas protegidas.....	36
2.2.4.1. Infracciones al régimen legal de las viviendas protegidas.	36
2.2.4.2. Viviendas protegidas en mal estado.	46
2.2.4.3. Deficiencias constructivas.	48
2.2.4.4. Retrasos en la construcción y entrega de viviendas protegidas.	49
2.2.5. Medidas de fomento y ayudas para el acceso a la vivienda.....	51
2.2.5.1. Ayudas a la adquisición de viviendas protegidas.	51
2.2.5.2. Ayudas a la rehabilitación de viviendas.	51
2.2.5.3. Ayudas al alquiler de viviendas.....	62
2.2.5.3.1. Ayudas a los propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler a través de las Agencias de Fomento de Alquiler.....	62
2.2.5.3.2. Ayudas a los inquilinos de viviendas en alquiler.	69
2.2.6. Otras cuestiones.	70
2.2.6.1. Retraso en facilitar una certificación sobre la residencia en una vivienda protegida.....	70
2.4. <i>Eliminación de barreras arquitectónicas y en las infraestructuras</i>	71
2.4.2. Discapacidad y vivienda.....	71
SECCIÓN CUARTA:	75
QUEJAS NO ADMITIDAS Y SUS CAUSAS	75
I.- DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES	77
II.- DE LAS QUEJAS RECHAZADAS Y SUS CAUSAS	79
TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS	83

V. MEDIO AMBIENTE	85
2.1.5.1. Problemas derivados de la desatención de inmuebles	85
2.1.6.2. Problemas en inmuebles provocados por infraestructuras	85
VIII. ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS.	87
2.1.1. Procedimientos de comprobación de valores de los bienes inmuebles.....	87
XIII. POLÍTICAS DE IGUALDAD DE GÉNERO.....	90
2.8. <i>Violencia de Género.</i>	90
2.8.1. Ayudas Sociales y Económicas a las Víctimas.....	90
OFICINA DE INFORMACIÓN	97
3.2. <i>Asuntos tratados en las consultas</i>	97

SECCIÓN PRIMERA:
**LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES
ESTATUTARIOS Y CONSTITUCIONALES DE LAS
PERSONAS A TENOR DE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA**

II.- LA SITUACIÓN DE LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE LOS ANDALUCES A TENOR DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

Derechos relativos al urbanismo y la vivienda.

Tal vez pocas intervenciones de las que realizamos desde esta Institución sean tan decepcionantes como las que están motivadas por situaciones de la población absolutamente límite, en las que, desgraciadamente, solicitan un techo digno y no obtienen respuesta de los poderes públicos.

Se trata de familias, en la mayoría de los casos con menores, en las que sus miembros se encuentran en situaciones de desempleo y que están residiendo en inmuebles indignos, con un entorno inadecuado, a veces en situación de hacinamiento con otros familiares.

Cuando nos dirigimos a la Administración para interesarnos por el estado de sus peticiones de vivienda, una y otra vez recibimos como respuesta que los Ayuntamientos no poseen viviendas para atender las necesidades de familias con este perfil porque están ya ocupadas.

Seamos francos: no hay respuesta para la inmensa mayoría de las familias que acuden a esta Institución solicitando acceder a un techo digno.

Por otro lado, la importante inversión que exige la construcción de viviendas destinadas a personas en riesgo de exclusión y la dificultad, cuando no imposibilidad, para recuperar la inversión realizada a través de unos alquileres necesariamente bajos –por la situación de sus ocupantes- y así poder construir otras promociones, ha hecho que, en la práctica, este sector de la población se haya quedado sin cobertura para ser atendido en su necesidad de acceder al derecho a una vivienda digna y adecuada.

Respecto del segmento de población que no es encuadrable en este perfil, pero que tampoco puede disfrutar de una vivienda digna y adecuada accediendo al mercado libre, su situación es también cada vez más complicada:

De un lado, porque están disminuyendo las ayudas para el acceso a la vivienda protegida -que ya de por sí eran insuficientes- cuando no la oferta de viviendas protegidas existente para atender a tanta necesidad. De ahí que se haya establecido como preferencial el sistema de sorteo.

A nuestro juicio, la opción más adecuada es el alquiler, pese al problema que conlleva la inversión en la construcción de viviendas y la imposibilidad de recuperar, a corto o medio plazo, la inversión realizada, pero esta opción no posee en nuestro país ni en nuestra comunidad autónoma el protagonismo que debe tener y que reiteradamente han demandado de los poderes públicos que, a la hora de diseñar sus planes de viviendas, sigan apostando, en mayor medida, por la vivienda en propiedad.

Por el contrario, sí nos parece acertado que cada vez tengan más peso en estos planes la rehabilitación de viviendas. El mantenimiento de la dignidad y la adecuación de los inmuebles, así como la puesta en valor que conlleva de las viviendas y sus entornos,

aconsejan, sin lugar a dudas, que se continúe con esta línea que, además, es coherente con una visión, ampliamente demandada, del urbanismo sostenible.

Aparte de todo ello, es preciso, especialmente en estos tiempos, mejorar la gestión e inspección del parque público y privado de vivienda protegida, con la finalidad de garantizar una mayor eficacia en el cumplimiento de los fines que justificaron la ejecución de este tipo de promociones.

En fin, también es muy aconsejable que se sea riguroso y transparente a la hora de ofertar las ayudas para facilitar el acceso a la vivienda, de la misma forma que se debe ser exigente a la hora de recordar a las entidades bancarias que la firma de convenios para facilitar la ejecución de los planes de vivienda supone que los compromisos adquiridos formalmente se asuman en la práctica.

Todo el mundo puede entender que una entidad bancaria no conceda préstamos sin una razonable garantía de solvencia, pero es más difícil de comprender que estando los solicitantes dentro de los porcentajes de renta para la adquisición de vivienda que se contemplan en la normativa de viviendas protegidas como razonables, no se les conceda el préstamo solicitado.

Esto únicamente se entiende si la motivación no es otra que la entidad financiera, aunque el solicitante del préstamo pueda asumir el pago de los costes de la hipoteca, prefiere dedicar el dinero a operaciones más rentables. Con ello, las sumas que se anuncian como contenido de las bolsas de crédito que se ofertan en los convenios entre Administración y entidades bancarias, en la práctica no se ejecuten, destinándose los fondos anunciados a “bombo y platillo” como garantía de la ejecución de los planes de vivienda y suelo a negocios crediticios más rentables.

Sin pretender entrar en todas las cuestiones que inciden en el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada no esté garantizado para toda la población, es preciso que los poderes públicos utilicen los mecanismos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para hacer respetar los principios establecidos en los arts. 33 y 47 CE, así como modificar la legislación hipotecaria para que la dación en pago previsto en el art. 140 de la Ley Hipotecaria sea la regla, y no la excepción, cuando la vivienda hipotecada constituya el domicilio habitual y permanente del deudor.

De acuerdo con todo ello, el contenido que dedicamos al comentario de los derechos relacionados con la vivienda y el urbanismo, incluimos a continuación una serie de propuestas que hacemos en aras a una mayor potenciación del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, sin perjuicio de las que se incluyen, en materia de vivienda, en el epígrafe, dentro de esta misma sección, *El Defensor ante la crisis*. Muchas de ellas no implican necesariamente un coste adicional, difícil de asumir en estos tiempos de crisis económica y merma de recursos públicos, sino que suponen otra manera de actuar y/o emplear estos recursos.

Somos conscientes que muchas de estas medidas son discutibles y es a los poderes públicos a los que les corresponde valorarlas y adoptarlas. Por ello, queremos presentarlas como sugerencias que hacemos desde nuestra experiencia en la tramitación

de quejas de oficio o a instancia de parte, así como en la elaboración de nuestros informes, ya sean anuales o especiales.

1. Es imprescindible que los mecanismos de inspección sobre el uso y ocupación efectiva de las viviendas protegidas de titularidad privada, así como, en su caso, para controlar la posterior venta con sobreprecio de los inmuebles, se refuerce.

Es del todo punto intolerable que este tipo de viviendas protegidas estén sin ocupar, o se utilicen únicamente como segundas viviendas. De la misma forma, no es infrecuente que burlando la legislación de protección de precios de estas viviendas, se realicen transacciones con un precio superior al establecido legalmente.

Rara vez se ponen en marcha los mecanismos de tanteo y retracto previstos en la legislación por parte de las Administraciones Públicas para luchar contra estas prácticas abusivas.

2. Es urgente que se modifique la posición de abuso fáctico en la que se encuentran las entidades financieras a la hora de establecer las denominadas cláusulas suelo que impiden que los deudores puedan beneficiarse de las bajadas del interés de referencia. Se trata de contratos de préstamo en los que la formal libertad de pactos inherente a los contratos se ve condicionada por la realidad de la mejor información y posición de fuerza o de supremacía negociadora en la que se encuentran las entidades financieras cuando la ciudadanía acude para solicitar créditos hipotecarios.

3. Es preciso que las Administraciones Públicas presten cobertura jurídica -a través de Ordenanzas-, técnica -desde las Oficinas de Proyectos- y económica -para las personas más necesitadas- para la instalación de ascensores en inmuebles de 3 o más plantas, carentes de estas instalaciones.

En Andalucía, cientos de miles de personas viven prisioneras en sus viviendas. Basta con que se les dote de ascensor para que las viviendas puedan recibir el calificativo de dignas y adecuadas.

4. Apostar por el patrimonio público de viviendas es hacerlo, en gran medida, por su mantenimiento y conservación. Es lamentable contemplar, una y otra vez, cómo inmuebles de nueva construcción o recientemente rehabilitados, a los pocos años se deterioran, si no en demasiadas ocasiones por un mal uso del inmueble, sí de sus elementos comunes por algunos de los residentes o por la no contribución de sus obligaciones dinerarias al pago de cuotas de las comunidades de propietarios.

Es imprescindible que estos hábitos y comportamientos cambien y que los programas de tutela o acompañamiento social faciliten la normalización de las personas con un perfil de exclusión o de dificultad relacional con el resto de los vecinos y contribuyan al mantenimiento de los inmuebles como personas responsables.

5. Carece de sentido que, una vez adjudicadas las viviendas de promoción pública, cualquiera que sea su tipología, no se controle que efectivamente están ocupadas por sus beneficiarios. Si grave es que los ocupantes no posean título legal -lo que es demasiado frecuente como esta Institución viene denunciando en sus Informes Anuales al Parlamento de Andalucía-, aún lo es más que exista un número importante, aunque indeterminado, de viviendas que no están ocupadas por sus adjudicatarios legales. Se trata

de una cuestión escandalosa cuya entidad desconocemos pero sí hemos verificado que los responsables públicos, sobre todo los Ayuntamientos, con frecuencia se desentienden del problema.

6. Es preciso clarificar, es decir ser más transparentes, a la hora de informar a la ciudadanía, de la vigencia y entidad de las ayudas públicas en materia de vivienda. No tiene sentido que miles de ciudadanos estén esperando la concesión de unas ayudas en expedientes no resueltos, cuando la propia Administración conoce ya de antemano que no va a poder otorgar esas ayudas porque no tiene consignación presupuestaria al haber desaparecido ya tales ayudas. La falta de claridad y la creación de expectativas sin fundamento sobre el acceso a las ayudas ha sido, en los últimos tiempos, un hecho escandaloso.

7. Es necesario poner en marcha las ayudas a propietarios y arrendatarios que, temporalmente y por causas sobrevenidas (fallecimiento, grave enfermedad, desplazamiento por razones laborales, etc.), no puedan afrontar el pago de las cuotas del crédito hipotecario o del alquiler, sin perjuicio de prever financiaciones flexibles para el reembolso de estas ayudas.

8. Hay que apostar por la puesta en valor del patrimonio público de viviendas heredado, no sólo rehabilitándolo sino reciclando e incluyendo su demolición, si fuera aconsejable, para liberar suelo que permita un mejor aprovechamiento residencial. Para ello, se pueden conveniar, en el marco de los PGOU, con las empresas privadas y los Ayuntamientos los nuevos aprovechamientos con garantía de realojo sin coste de los antiguos propietarios.

9. Es urgente que, de una vez por todas, los poderes públicos pongan en marcha las medidas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en coherencia con lo establecido en el art. 47 y 33 CE, destinadas a garantizar la función social de la propiedad y evitar la especulación.

La creación de patrimonios públicos de suelo de entidad suficiente para incidir en el mercado de solares y facilitar suelo para la construcción de viviendas protegidas, la expropiación forzosa del suelo por incumplimiento de la función social de la propiedad, la enajenación forzosa de solares y edificios sin edificar, etc. son medidas que inexplicablemente no se adopten pese a las previsiones legales existentes para su puesta en marcha.

10. Es necesario vigilar las exigencias de solvencia de las entidades financieras a los solicitantes de préstamos destinados a la adquisición de viviendas protegidas, para que se dote de coherencia a la ejecución de los convenios firmados por tales entidades y la actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

No tiene sentido que se anuncie la disponibilidad de enormes cantidades destinadas a la financiación de la adquisición de viviendas protegidas y, posteriormente, pese a cumplir los solicitantes con las exigencias de solvencia que determina la normativa de viviendas protegidas en lo que concierne al porcentaje máximo de ingresos que se puede destinar a la adquisición de la vivienda, no se concedan una y otra vez tales préstamos.

11. Los poderes públicos no pueden mirar para otro lado, ante la creciente demanda de las personas “sin techo”, de albergues u otros alojamientos temporales, destinados a facilitar un lugar donde poder alojarse estas personas.

Se trata de una necesidad que es importante atender y que cada vez va a revestir mayor entidad. La respuesta no puede ser el abandono a su suerte de estas personas, tan necesitadas de protección.

SECCIÓN SEGUNDA:
ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LAS
QUEJAS

II.- URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

1. Introducción.

Incluimos dentro de este capítulo las quejas relacionadas con la ordenación del territorio, el urbanismo, la vivienda, las obras públicas, tráfico y transportes; asimismo, se incluyen también aquéllas en las que se denuncia la existencia de barreras arquitectónicas, urbanísticas o en el transporte para personas discapacitadas.

Desde la perspectiva de la colaboración de las Administraciones Públicas, ha sido necesario, conforme a la exigencia de la legislación reguladora de la Institución, declarar las siguientes actitudes entorpecedoras a la labor de esta Institución:

* Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla: En el año 2011, en esta Institución, se venían tramitando las quejas que a continuación relacionamos, en las que, a pesar de los diferentes escritos remitidos y las gestiones telefónicas efectuadas, no se atendían a nuestras peticiones de informe:

- **Queja 09/3528:** El interesado manifestaba su disconformidad con la resolución que se había dado en un expediente por sanción de tráfico, en el que el Departamento de Gestión de Sanciones del Ayuntamiento de Sevilla señalaba que no se habían advertido "*ningún tipo de argumentos jurídicos que desvirtuaran su proceder y que se ha guardado todas las prescripciones legales*". Consideraba el interesado que ello no era ajustado a derecho, por los motivos que había expuesto en su recurso de reposición, que también se había desestimado.

- **Queja 10/3439:** El interesado, en síntesis, nos exponía que en Mayo de 2009 sancionaron a su hija con una multa al conducir un vehículo propiedad del interesado. Siempre según éste, la sanción fue por estacionar en el acerado de las inmediaciones de un centro hospitalario de Sevilla, pero esto ocurrió porque había trasladado a su madre a urgencias. Cuando tuvieron noticia de la multa, alegó estas circunstancias, adjuntando los oportunos justificantes de estos hechos, solicitando la anulación de la misma y que el Ayuntamiento procediera al archivo del expediente. El Ayuntamiento aceptó parte de sus alegaciones, por lo que la sanción económica fue, finalmente, inferior a la inicial, pero no obtuvo respuesta a su petición de anulación de la multa, por lo que acudió a esta Institución al considerar que había razones de urgencia que justificaban la anulación de la sanción impuesta.

En todos estos expedientes de queja, a pesar de los reiterados escritos y las conversaciones telefónicas que mantuvimos con personal del Ayuntamiento instando la emisión de los preceptivos informes, no recibimos respuesta alguna por parte del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla. Por ello, esta Institución dictó dos Resoluciones de 24 de Marzo de 2011, haciendo pública la declaración de actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla, resoluciones que fueron publicadas en el BOPA núm. 659, de 14 de Abril de 2011, págs. 42 y 43.

Hemos de decir que, en estos dos casos, tras la publicación de estas resoluciones, recibimos respuesta de la Agencia Tributaria de Sevilla (dependiente del Ayuntamiento de esta ciudad), atendiendo a nuestra petición de informe. En ambos casos, trasladamos estas respuestas a los interesados en ambas quejas y comunicamos a la

Agencia Tributaria que no podíamos proceder a suspender la declaración de entorpecimiento pues se había publicado, aunque sí daríamos cuenta de este hecho en este Informe Anual.

- **Queja 10/914:** Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Purullena (Granada). En este caso, acudió a nosotros un matrimonio que residía, en régimen de alquiler, en una vivienda cueva de este municipio granadino. En la misma se desplomó un muro de contención en el mes de Febrero de 2010, cayendo tierra sobre la citada vivienda cueva, lo que motivó que tuvieran que desalojarla, sin que pudieran acceder a sus enseres pues el Ayuntamiento había precintado su acceso debido a la inestabilidad del trozo de muro de contención que quedaba aún, que presentaba riesgo de caída y que resultaba un peligro para las personas.

Finalmente y a pesar de todas nuestras actuaciones, tuvimos que proceder a incluir la queja en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía y declarar la actitud entorpecedora del Alcalde-Presidente al Ayuntamiento de Purullena, que fue publicada en el BOPA núm. 710, de 1 de Julio de 2011, pág. 26.

También en este caso, el Ayuntamiento nos remitió informe dando cuenta de las actuaciones que había realizado en el expediente iniciado tras la comunicación de la caída del muro colindante a la vivienda, que la interesada ocupaba en régimen de alquiler. De todas las viviendas que resultaron con desperfectos tras el temporal de lluvias en Febrero de 2010, el Ayuntamiento solicitó las ayudas correspondientes a la Subdelegación del Gobierno de Granada, que hasta hace poco no se habían resuelto. En el caso concreto de la interesada, al poco tiempo de precintar la vivienda se trasladó fuera de la provincia de Granada, concretamente a Burgos, dándose de baja en el padrón municipal de habitantes.

En este caso, comunicamos al Ayuntamiento que dábamos por concluidas nuestras actuaciones, haciendo constar en el Informe que finalmente nos fue remitida la información recabada tras publicar la resolución en el BOPA.

A continuación, se destacan las resoluciones dictadas por el Defensor que no han obtenido la respuesta colaboradora de las Administraciones Públicas a tenor del art. 29.1 de la Ley del Defensor del Pueblo Andaluz:

- Resolución relativa a la disconformidad del interesado con la sanción de tráfico impuesta por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Sevilla), dirigida al Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento en el curso de la **queja 07/4600**.

- Resolución relativa a la construcción de una caseta adosada a una vivienda y que no contaba con la oportuna licencia de obras, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga) en el curso de la **queja 09/221**.

- Resolución relativa a la falta de respuesta a la solicitud del interesado sobre reservas de vía pública con acera pintada de amarillo en una calle del municipio sevillano de La Algaba, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de este municipio en el curso de la **queja 09/2165**.

- Resolución relativa a las deficiencias denunciadas por la interesada en la red de alcantarillado y de los acerados de una urbanización de La Línea de la Concepción

(Cádiz), dirigida al Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento en el curso de la **queja 09/5622**.

- Resolución relativa al silencio municipal ante la solicitud de información urbanística solicitada por los representantes de una asociación ecologista, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz), en el curso de la **queja 10/264**. Finalmente, recibimos respuesta del Ayuntamiento, aunque a principios de 2012.

- Resolución relativa al incumplimiento, por parte de una promotora, del acuerdo firmado en su día por el padre de la interesada con el Ayuntamiento de La Puerta de Segura (Jaén), dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la citada localidad, en el curso de la **queja 10/3763**.

- Resolución relativa a la inactividad del Ayuntamiento de Cúllar-Baza (Granada) por la denuncia de la interesada de que su vecino colindante había procedido a vallar un terreno público que, además, interfería el acceso a su propiedad, dirigida al Alcalde-Presidente del citado Ayuntamiento en el curso de la **queja 10/5213**.

- Resolución relativa a la denuncia del interesado por el abandono de los viales que comunican con su vivienda, utilizada como alojamiento de hostelería en la modalidad de "Casa Rural", dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva del Rosario (Málaga), en el curso de la **queja 11/327**.

- Resolución relativa a las irregularidades detectadas en la aprobación de un Estudio de Detalle, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Atarfe (Granada), con ocasión de la **queja 08/2515**.

- Resolución relativa a la queja de oficio abierta por las irregularidades detectadas en la adjudicación de una vivienda protegida en régimen de alquiler, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lucena del Puerto (Huelva), en el curso de la **queja 09/3193**.

En el caso de estas dos últimas quejas, el relato de los hechos no está incluido en este Informe Anual por cuanto, a la fecha de cierre del ejercicio 2011, las mismas seguían abiertas, pues continuamos actuaciones con otros órganos administrativos distintos a los que no contestaron nuestras resoluciones.

Destacamos también las resoluciones dictadas por el Defensor del Pueblo Andaluz que, aunque tuvieron una respuesta por parte de los organismos a los que se les dirigieron, no fueron aceptadas por estos:

- Resolución relativa a la instalación de una clínica dental en una vivienda de un edificio de Málaga que no contaba, cuando la presidenta de la comunidad de propietarios presentó la queja, con la preceptiva licencia de apertura, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Málaga en el curso de la **queja 08/4299**.

- Resolución relativa al retraso en la rehabilitación de un inmueble que fue expropiado por incumplimiento de sus propietarios de la orden de obras por encontrarse en

ruinas y que el Ayuntamiento había destinado a viviendas sociales, dirigida al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sevilla en el curso de la **queja 10/6179**.

En este ejercicio se han incoado, respecto de las materias tratadas en el presente Capítulo, las siguientes quejas de oficio:

- **Queja 11/66**, dirigida a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, relativa a ascensores en viviendas protegidas.

- **Queja 11/121**, dirigida a la entidad pública empresarial ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dependiente del Ministerio de Fomento), relativa al estado de conservación de un paso a nivel donde se produjo un accidente y previsiones de su supresión.

- **Queja 11/610**, dirigida al Ayuntamiento de Marchena (Sevilla), relativa a la vulneración legal en la regulación de la Ordenanza del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de este municipio.

- **Queja 11/792**, dirigida a EPSA, relativa al retraso en la entrega de una promoción de viviendas protegidas de esta empresa pública en el municipio de Dos Hermanas (Sevilla).

- **Queja 11/985**, dirigida a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, relativa a la necesidad de unificar los criterios y resolver expresamente los expedientes de subvenciones a propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler.

- **Queja 11/1510**, dirigida a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, relativa a la necesidad de configurar un programa de permutas de viviendas no accesibles para personas discapacitadas por otras que sean adaptadas a sus necesidades.

- **Queja 11/2151**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla por la inejecución de diversos aparcamientos municipales en la ciudad de Sevilla.

- **Queja 11/2337**, dirigida al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (Cádiz), relativa a las demandas de medidas para solucionar la insalubridad de un inmueble de este municipio.

- **Queja 11/2468**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla, relativa a los problemas de accesibilidad de personas discapacitadas al edificio Metrosol-Parasol de esta ciudad.

- **Queja 11/2552**, dirigida al Ayuntamiento de Huelva, relativa a la Plaza de la Serrana en Huelva, en ruinas y abandonada.

- **Queja 11/2553**, dirigida al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, Cádiz, relativa a la solicitud vecinal del vallado de un antiguo centro cívico.

- **Queja 11/2561**, dirigida al Ayuntamiento de Palomares del Río y a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, relativa a la posible existencia de viviendas protegidas desocupadas en esta localidad.

- **Queja 11/3037**, dirigida al Ayuntamiento de Algeciras (Cádiz), relativa a la carencia de transporte público en la zona sur de esta ciudad.

- **Queja 11/3041**, dirigida al Ayuntamiento de Huelva, relativa a la situación de inseguridad de peatones frente a vehículos, pues se habían eliminado diversos pasos a nivel en la zona del Mercado del Carmen de esta ciudad.

- **Queja 11/3143**, dirigida a la Delegación del Gobierno en Andalucía, relativa a la desconsideración de una compañía aérea con los pasajeros del vuelo Sevilla-Pisa, que partía del Aeropuerto de San Pablo de Sevilla el 6 de Junio de 2011.

- **Queja 11/3491**, dirigida a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, por la deficiente expedición de billetes en la estación de autobuses de Sevilla "Plaza de Armas".

- **Queja 11/3730**, dirigida a EMVISESA, relativa a un bloque de viviendas protegidas en alquiler, en las que habitan personas discapacitadas, y en el que no funciona el ascensor.

- **Queja 11/3763**, dirigida a la Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por los retrasos en el abono a 72 propietarios de las expropiaciones llevadas a cabo para la construcción de la variante de Lebrija (Sevilla) en la carretera A-471.

- **Queja 11/3937**, dirigida a la Dirección General de Tráfico, relativa a la necesidad de medidas que eviten la siniestralidad que registra un tramo de la N-IV a la altura de Los Palacios y Villafranca.

- **Queja 11/4180**, dirigida a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, relativa a las colas de viajeros en las taquillas de una empresa concesionaria para la adquisición de billetes.

- **Queja 11/4183**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla y relativa a los deterioros del carril bici de Sevilla.

- **Queja 11/4218**, dirigida a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera (Cádiz) –EMUVIJESA- y a ENDESA, relativa a una promoción de viviendas protegidas en alquiler que no pueden ser habitadas por problemas con el suministro eléctrico.

- **Queja 11/4503**, dirigida a EPSA, relativa a la necesidad de unificar los criterios con los Servicios Sociales Comunitarios de Córdoba en el procedimiento de adjudicación de viviendas del parque residencial de EPSA en segunda ocupación.

- **Queja 11/5081**, dirigida los municipios de más de 5.000 habitantes de Andalucía, relativa a la necesidad de medidas que mejoren la señalización y colocación del mobiliario urbano.

- **Queja 11/5115**, dirigida a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva, relativa a la posible existencia de vivienda protegida desocupada en Palos de la Frontera (Huelva).

- **Queja 11/5393**, dirigida a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, relativa a las disfuncionalidades de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el ejercicio de las competencias inspectoras y sancionadoras sobre viviendas protegidas.

- **Queja 11/5398**, dirigida a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva, relativa a las irregularidades en la ocupación de viviendas protegidas en el barrio de Las Marismas, de Hinojos (Huelva).

- **Queja 11/5459**, dirigida al Ayuntamiento de El Ejido (Almería), por la pasividad municipal ante prácticas ilegales de conductores que ejercen de taxistas "piratas".

- **Queja 11/5460**, dirigida al Ayuntamiento de Algeciras (Cádiz), relativa a la insalubridad de un inmueble, en el que entraban menores.

- **Queja 11/5461**, dirigida al Ayuntamiento de Sevilla y relativa a los obstáculos de paso por un restaurante al río Guadalquivir.

- **Queja 11/5496**, dirigida al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), relativa a la solicitud vecinal del asfaltado de una calle que da acceso a un centro geriátrico.

- **Queja 11/5500**, dirigida al Ayuntamiento de Jaén y relativa a las deficiencias que presenta el barrio de San Juan, en esta ciudad.

2. Análisis de las quejas admitidas a trámite.

2.2. Vivienda.

2.2.1. Necesidad de vivienda.

Destacamos en este apartado dos quejas que aunque en verdad responden a la necesidad de vivienda que manifestaban las unidades familiares que se dirigieron a la Institución, lo que se planteaba de fondo era qué órgano administrativo debía realizar los informes sociales que debían certificar las condiciones que aducían las familias en sus solicitudes de vivienda de segunda adjudicación. En el caso de la **queja 10/5084**, la interesada nos exponía que vivía con sus dos hijos menores de edad en un piso propiedad de su madre, de sólo 47 m², junto a sus dos hermanos. Nos decía que llevaba desde el año 2007 solicitando la adjudicación de una vivienda social a EPSA, sin recibir ningún tipo de respuesta a las solicitudes formuladas, ni recibir visita del Equipo de Trabajo Social de dicha empresa pública. Siempre según la interesada, en su Centro de Servicios Sociales Comunitarios le decían que para poder realizar el informe social que recogiera sus circunstancias, debía solicitarlo un organismo público, por lo que también solicitaba que nos dirigiéramos al mismo para que emitiera el informe.

Tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos a EPSA que nos informó que la Gerencia Provincial se había puesto en contacto con la interesada para informarle que las solicitudes presentadas en este organismo para acceder a una vivienda estaban

debidamente registradas y tramitadas y que no podían solicitar el informe social en aplicación de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, por lo que debía ser la persona interesada la que aportara el oportuno informe junto a su solicitud de vivienda.

Por ello, y ante la discrepancia que al parecer existía, nos dirigimos a la Delegación Municipal de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Córdoba para conocer cuál era la forma de proceder en situaciones de necesidad de vivienda como la que nos trasladaba la interesada; es decir, si los Servicios Sociales emitían informes a petición de los interesados para que pudieran aportarlos en otras instancias, o bien si sólo se emitían a petición de algún organismo o empresa pública, como sería en este caso la Gerencia Provincial de EPSA en Córdoba.

En la respuesta que nos remitió la Delegación Municipal se indicaba que no existían directrices sobre la forma de proceder en esta cuestión, pues esperaban un acuerdo entre Administraciones que estableciera los criterios, baremos y procedimientos al respecto. En estos casos, era el profesional el que definía, en el marco de una intervención, la idoneidad de la emisión del informe social, que en ningún caso se facilitaba a los usuarios sino que se remitía directamente al organismo solicitante.

No tenían constancia de que los informes sociales emitidos desde los Servicios Sociales Comunitarios fueran preceptivos ni vinculantes para la adjudicación de viviendas de segunda ocupación, *“bien es así que desde este centro se emiten informes sociales a EPSA cuando a juicio técnico se contempla, e informes, que no informes sociales, de aquellos usuarios/as de nuestros servicios que se han inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida”*.

En cuanto a la cuestión concreta de la interesada, existían múltiples intervenciones con la unidad familiar en las áreas económica, sociofamiliar, educativa y de vivienda, *“incluidas gestiones de coordinación con EPSA de las cuales se desprendieron falta de coherencia entre la información que se recibía de la familia y la realidad de la convivencia familiar, ante la falta de claridad se determinó la no idoneidad de informe social que impulsara desde este Centro la adjudicación de vivienda”*.

A la vista de toda la documentación obrante en el expediente, explicamos a la interesada cuál era su situación:

En primer lugar, en virtud de la Orden 1 de Julio de 2009, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, para ser adjudicatario de una vivienda protegida, ya sea en compra o en alquiler, es necesaria la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Ayuntamiento donde resida la persona solicitante, que facilita la adjudicación de vivienda garantizando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de vivienda protegida debían presentarse en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento, que en el caso de Córdoba está gestionado por VIMCORSA, o bien solicitarla a través de los servicios sociales municipales, en cuyo caso, tal y como nos informaron, es el juicio profesional el que define en el marco de una intervención la idoneidad de la emisión

del informe social, que en ningún caso, se facilitará al usuario/a sino que se emitirá directamente hacia el organismo competente.

Por tanto, aunque pudiera apreciarse cierta discordancia entre el contenido del informe de EPSA y el de los Servicios Sociales del Ayuntamiento –discordancia por la que esta Institución ha abierto de oficio la **queja 11/4503**, actualmente en tramitación y en la que interesamos informe a EPSA- entendimos que no eran precisas nuevas actuaciones por nuestra parte y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También por la misma cuestión acudió a nosotros la interesada de la **queja 11/1787**, madre soltera con una niña de 3 años y que residía, también, en casa de sus padres, en la que también residía, además de ellos, su hermano y su esposa. Es decir, en total seis personas, residiendo en un piso de pequeñas dimensiones, por lo que los problemas de convivencia eran continuos y hacían que el ambiente fuera poco favorable para el desarrollo de la menor. Nos decía, en este sentido, que había solicitado en numerosas ocasiones la adjudicación de una vivienda a EPSA, pero también le exigían un informe social de los Servicios Sociales Comunitarios, que le indicaban, como ya hemos relatado, que debía ser EPSA la que lo demandara.

Con objeto de no ser reiterativos, en su caso concreto, dimos por concluidas nuestras actuaciones cuando conocimos que de esta unidad familiar sólo existía una actuación de los Servicios Sociales Comunitarios en 2009, por lo que le aconsejaban que solicitara una cita para que le pudieran prestar una atención individualizada a su caso concreto.

En la **queja 11/4715**, la interesada nos indicaba que en aquellos momentos vivía, con sus dos hijos (de 4 y 2 años de edad), recogida por un familiar, en un piso de 70 m² y en el que residían, en total, 9 personas. Su marido se encontraba en prisión, quedándole aún dos años en esta situación. Ella estaba trabajando en una Escuela Taller, promovida por el Instituto Municipal de Desarrollo Económico y Empleo de Córdoba, aunque le quedaban 6 meses para su finalización y percibía mensualmente 561 euros. Desde 2008 venía solicitando vivienda a EPSA, Ayuntamiento de Córdoba y VIMCORSA y estaba inscrita en los correspondientes registros, pero no había encontrado solución o respuesta afirmativa ante su necesidad de vivienda. Ella estaba luchando por conseguir una vivienda con objeto de que su marido tuviera un proceso completo de reinserción.

Aunque no observábamos actuación irregular por parte de los organismos afectados, admitimos a trámite la queja. Desde los Servicios Sociales Comunitarios se nos informó que EPSA le había adjudicado una vivienda a la interesada, por lo que entendimos que se había solucionado su problema y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También por su necesidad de vivienda acudió a nosotros la interesada de la **queja 10/6210**. La interesada, víctima de violencia de género, tuvo que abandonar su vivienda, que compartía con quien entonces era su pareja, para ser acogida en la vivienda de sus padres. Desde entonces, venía solicitando la adjudicación de una vivienda protegida adecuada a sus circunstancias socioeconómicas, sin éxito hasta aquel momento. Además, la vivienda que tuvo que abandonar, según se deducía de su escrito, estaba adjudicada a su ex pareja.

Entre la documentación que nos remitió figuraba que había presentado solicitud de adjudicación de vivienda en régimen de alquiler en la Gerencia Provincial de EPSA en

Córdoba, en fechas 12 de Febrero de 2007 y 24 de Marzo y 6 de Julio de 2009. Además, nos remitía copia de un certificado de la Delegación Provincial de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social a efectos de la colaboración necesaria para la adjudicación de vivienda protegida, según el cual la reclamante estaba incluida en el Programa “*Espacios Positivos de Igualdad*”, dentro de las Medidas de Atención a Mujeres en Situación Límite, llevada a cabo por la promotora de Igualdad, ubicada en un Centro de Servicios Sociales de Córdoba.

A la vista de la situación de precariedad que nos trasladaba la reclamante, admitimos a trámite su queja e interesamos informe a VIMCORSa para conocer si tenían constancia de esta necesidad de vivienda y de su situación personal, así como de las posibles ayudas para el pago transitorio de un alquiler u otras ayudas o recursos públicos a los que pudiera acceder dada su situación.

Como respuesta, VIMCORSa nos informó que la Orden de 1 de Julio de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, regula la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. No tenían datos que certificaran la inscripción de la interesada en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que era la única vía de acceso a este tipo de viviendas, por lo que se habían puesto en contacto con ella para recomendarle –como también hizo esta Institución en el escrito que le remitimos a la interesada- que formalizara su inscripción en el mismo, con objeto de que pudiera considerarse demandante de vivienda protegida y, si cumplía con los requisitos y su valoración resultaba prioritaria, se le pudiera adjudicar una de ellas. Por tanto, no consideramos oportuno realizar nuevas actuaciones y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La interesada de la **queja 11/17**, divorciada y madre de tres hijas a su exclusivo cargo -ya que su exmarido no le abonaba manutención alguna- nos relataba que se encontraba en desempleo y en Febrero le finalizaba la ayuda de 426 euros mensuales que percibía, habían agravado su situación, haciéndola crítica, y temía que el impago del alquiler derivara en un desahucio y que se viera con sus tres hijas en la calle, sin recursos económicos de ningún tipo y, según aseguraba, sin un tejido familiar que le facilitara la ayuda en aquellos difíciles momentos.

Ante esta precaria situación en la que se encontraba, admitimos a trámite la queja y nos dirigimos al Ayuntamiento de Baeza (Jaén), que en su respuesta nos relató las intervenciones que los Servicios Sociales Comunitarios habían llevado a cabo con la unidad familiar. En cuanto a su necesidad de vivienda, se había derivado a EPSA con objeto de que explicara su situación y se le adjudicara, en su caso, una vivienda vacía. Además, también se le instó a que se registrara como demandante de vivienda protegida en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. A finales de Febrero, EPSA les comunicó que había quedado vacante una vivienda y el Ayuntamiento propuso a la unidad familiar como adjudicataria y, en aquellos momentos, estaban a la espera de formalizar el contrato y entregar las llaves de la vivienda a la unidad familiar. Por ello, entendimos que el problema estaba resuelto y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

En el caso de la **queja 11/1975**, la interesada nos exponía que hacía cuatro años puso en conocimiento de los Servicios Sociales Comunitarios de su municipio, Conil de la Frontera (Cádiz), sus precarias circunstancias familiares, agravadas en el momento de dirigirse a esta Institución, y la necesidad imperiosa que tenía de acceder a una vivienda

social en régimen de alquiler, que gestionaba una empresa municipal, en concreto de las destinadas al cupo de personas en situación o riesgo de exclusión social. En aquellos momentos residía, junto con su marido y su hija de dos años y medio, en la vivienda que había sido de su abuela, en contra de la opinión del resto de familia.

Siempre según la interesada, tras varias entrevistas, nunca se les había informado de la necesidad de que realizara por escrito, dirigido a los Servicios Sociales, su solicitud de vivienda por su especial situación y entregarla en la empresa municipal, para poder entrar a formar parte del cupo de especial protección mencionado. Continuaba diciendo que hasta Marzo de 2011 no se les comunicó que debían hacer este trámite y solicitar que se redactara el informe social, para poder inscribirse en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda. En Abril les comunicaron que no era necesario el informe de los Servicios Sociales, aunque en la empresa municipal sí les indicaban que debían acompañar a su solicitud este informe social, para lo que acompañaban, en su documentación, copia de la hoja informativa de la empresa municipal para los grupos de especial protección, donde claramente se indicaba que entre la documentación a aportar debía constar, para personas en situación o riesgo de exclusión social, un certificado de los Servicios Sociales. Más aún, en otra página de este impreso de solicitud, se especificaba que familias en situación o riesgo de exclusión social eran aquellas respecto de las cuales desde los Servicios Sociales se indicaran carencias personales, económicas, laborales o de otra índole que, en su conjunto, provocaran una situación de exclusión social o el riesgo de acceder a ella.

En este sentido, comprobamos que el artículo 8.3 de la Ordenanza del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Conil de la Frontera establece, en su último inciso, que en el programa de vivienda de promoción pública para la integración social y al objeto de fomentar la integración y cohesión social, habrá que tener especialmente en cuenta las reservas de viviendas destinadas a familias con especiales dificultades definidas en el programa, «para lo que deberán emitirse los correspondientes informes técnicos por los servicios sociales municipales, adjudicándose el resto a los otros demandantes no integrados en esta reserva».

A resultas de todo ello, lo cierto era que como quiera que el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida era gestionado por la empresa municipal y ésta exigía que se aportara un certificado de los Servicios Sociales acreditativo de la situación de riesgo o exclusión social, esta unidad familiar aún no había podido presentarlo y poder ser incluida en este grupo de especial protección. Por tanto, de quedar vacantes viviendas de este tipo, no podría ser tenida en cuenta su solicitud de vivienda social en alquiler, única cuyo pago podían afrontar según sus actuales circunstancias económicas.

Por ello, tras admitir a trámite la queja nos dirigimos al Ayuntamiento de Conil de la Frontera, que nos respondió, en cuanto a esta cuestión concreta, que la empresa municipal había acordado, con los Servicios Sociales Comunitarios, que se enviaría informe social acreditativo de las circunstancias socio-familiares y económicas, previa petición de la empresa municipal ante la baremación de nuevas promociones. Con ello, entendimos que el problema estaba en vías de solución y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

2.2.2. Procedimiento de adjudicación de viviendas.

Abrimos de oficio la **queja 10/2979** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación, así como por los informes emitidos desde el Ayuntamiento de Tarifa

(Cádiz) en la tramitación de diferentes expedientes de queja, de la aprobación definitiva por su Pleno Municipal de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Según pudimos constatar, el artículo 8 de dicha Ordenanza, intitulado "Criterios para la selección del demandante de vivienda protegida", establecía en su apartado 6 lo siguiente:

«La puntuación final total se verá reducida en un 75%, si el solicitante tiene en curso o abierto algún expediente de desahucio por ocupación ilegal de una vivienda de carácter público o protegida en los tres años anteriores a la fecha de solicitud».

Esta Institución entendió, tras el informe recibido, que con la reducción del 75% de la puntuación obtenida por tener en curso o abierto algún expediente de desahucio por ocupación ilegal de una vivienda de carácter público o protegida en los tres años anteriores a la fecha de solicitud, lo que se viene es a imponer una verdadera sanción por una conducta no tipificada, vulnerando el principio de legalidad consagrado en el artículo 25.1 CE, puesto que la conducta sancionada no está contemplada en la normativa como infracción administrativa. Y, a este respecto, el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRDLV), establece en su primer inciso que «En la esfera de su competencia, las Entidades locales podrán aprobar ordenanzas y reglamentos, y los Alcaldes dictar bandos», añadiendo en su segundo inciso que «En ningún caso contendrán preceptos opuestos a las leyes».

En este sentido, la única consecuencia prevista legal y reglamentariamente para los supuestos de ocupación de viviendas de titularidad pública sin título legal para ello, es la incoación de un procedimiento de desahucio administrativo, de conformidad con lo prevenido en los artículos 15.2.f) y 16 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (en adelante LMVPS); o bien, si se dieran los requisitos para ello, la adopción de las medidas previstas en el Decreto 237/2007, de 4 de Septiembre. No prevé la Ley, por tanto, ninguna sanción para el supuesto de ocupación de una vivienda pública sin título ni autorización.

Por otra parte, esta medida, reductora y punitiva –a nuestro juicio-, de la Ordenanza municipal, no resultaba validada por el hecho de que la Consejería competente hubiera informado favorablemente la Ordenanza.

Así, el art. 129.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC), contempla el principio de tipicidad en los siguientes términos: «Sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico previstas como tales infracciones por una Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para la administración local en el título XI de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local» (que contempla, en defecto de normativa sectorial específica –que sí existe en materia de vivienda protegida-, la potestad de las entidades locales de establecer los tipos de las infracciones e imponer sanciones por el incumplimiento de deberes, prohibiciones o limitaciones contenidos en las correspondientes ordenanzas, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos posteriores).

En consecuencia, en virtud de lo anterior, una previsión de esta naturaleza en la Ordenanza municipal vulneraba, a nuestro entender, los principios de legalidad y tipicidad

en materia sancionadora, además de dificultar, cuando no impedir, el derecho del artículo 47 de la Constitución a una vivienda digna y adecuada, desarrollado en nuestro ordenamiento jurídico autonómico con la promulgación de la Ley 1/2010, del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, por mandato del artículo 25 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de Marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante, EAA).

Por todo ello, formulamos al Ayuntamiento de Tarifa **Recordatorio** del deber legal de observar lo dispuesto en los artículos 25.1 CE, 129.1 LRJPAC, 15.2.f) y 16 LMVPS, 55 TRDLV, 4 LBRL, 4 LALA, a fin de que en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida no se vean vulnerados los principios de tipicidad y legalidad y no se impida por ello el ejercicio del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada del artículo 47 CE y 25 del EAA.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, previos los trámites que correspondiera, se modificara la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y se dejara sin efecto la previsión del artículo 8 apartado 6, que establece la reducción de la puntuación obtenida en un 75%, si el solicitante tiene en curso o abierto algún expediente de desahucio por ocupación ilegal de una vivienda de carácter público o protegida en los tres años anteriores a la fecha de solicitud, así como **Recomendación** para que, en su caso, y previos los trámites oportunos, se procediera a la revisión de las baremaciones de todas aquellas solicitudes de personas a las hubiera sido de aplicación la antedicha medida reductora por tener en curso o abierto algún expediente de desahucio por ocupación ilegal de una vivienda de carácter público o protegida en los tres años anteriores a la fecha de solicitud.

Como respuesta, que tardó en llegarnos 9 meses, la nueva Corporación Local surgida de las elecciones de Mayo de 2011 nos comunicó que estaban estudiando modificar algunos artículos de la Ordenanza, en concreto la reducción del 75 % de la puntuación a los solicitantes de vivienda protegida que tengan un expediente de desahucio por ocupación ilegal, por lo que entendimos que se había aceptado nuestra resolución.

Finalmente, a finales de 2011 recibimos una comunicación del Ayuntamiento de Tarifa dándonos traslado del Acuerdo del Pleno por el que se aprobaba la modificación de la Ordenanza en el sentido propuesto en nuestra Resolución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

También abrimos de oficio la **queja 11/610** cuando conocimos, a través de los datos que nos facilitó un ciudadano en su escrito de queja, que el Ayuntamiento de Marchena (Sevilla) exigía, entre los criterios para la selección de demandantes de vivienda protegida, un período de empadronamiento en el municipio de cuatro años. Constatamos tal exigencia, entre otras condiciones, en el artículo 8.1.c) de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, publicada en el BOP de Sevilla, núm. 301, de 31 de Diciembre de 2009.

En este sentido, decía el artículo 8.1.c) mencionado que «1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones: ... c) El demandante ha de encontrarse empadronado en el municipio de Marchena al menos cuatro de los últimos seis años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud por parte del promotor de demandantes».

La exigencia de empadronamiento es uno de los requisitos habitualmente exigido por los Ayuntamientos para resultar adjudicatario de vivienda protegida en cada municipio. Esta exigencia ha sido contemplada en la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, cuya entrada en vigor se produjo el día 20 de Marzo de 2010, a tenor de lo dispuesto en su Disposición Final Cuarta.

En concreto, el artículo 5 de la mencionada Ley, intitulado “*Condiciones para su ejercicio*” (del derecho de acceso a la vivienda protegida), establece en su apartado b) que «Las Administraciones Públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias, y a través de los instrumentos y medidas establecidos en esta Ley, están obligados a hacer efectivo el ejercicio del derecho de acceso a la vivienda de aquellas personas que reúnan los requisitos, en la forma que reglamentariamente se determine: ... b) Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritos, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, exija un período menor (...)».

El periodo de exigencia legal en cuanto a la vecindad administrativa es, por tanto, de tres años, o menor cuando así lo establezcan los Ayuntamientos de forma motivada, pero en ningún caso mayor. Con ello, la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida de Marchena, vulneraba la Ley 1/2010 en cuanto a la exigencia de los años de empadronamiento, y si bien una Ordenanza municipal no puede ir en contra de la Ley, en virtud del principio de jerarquía normativa, debe aplicarse directamente la exigencia de tres años en lugar de la de cuatro de la Ordenanza.

Por tanto, cualquier procedimiento de selección de demandantes de vivienda protegida, o cualquier procedimiento de adjudicación de este tipo de viviendas, que se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2010, debía atenerse al plazo legal de tres años que nos ocupa, en lugar del plazo de cuatro años contemplado en la Ordenanza.

Ello, de acuerdo con el artículo 9.3 CE y 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), tal y como, por otra parte, la propia Ordenanza, como no podía ser de otra forma, establece en su Exposición de Motivos que “*los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes*”.

A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) LBRL, «los municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas».

Por todo ello, formulamos al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Marchena **Recordatorio** de deberes legales, en cuanto al principio de legalidad, de los arts. 9.3 y 103 CE; art. 3.1 LRJPAC y 25.2.d) LBRL.

También formulamos **Recomendación** para que, en cumplimiento de los principios de legalidad y seguridad jurídica, previos trámites legales oportunos, se modificara la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Marchena, eliminando la exigencia del artículo 8.1.c) del mínimo de antigüedad de cuatro años de empadronamiento en el municipio, por el plazo de tres años previsto en el

artículo 5 b) de la Ley 1/2010, publicándose en el BOP de Sevilla. Asimismo, también formulamos **Recomendación**, con idéntico fundamento legal, para el supuesto de que se hubieran iniciado expedientes de selección de adjudicatarios o de adjudicación de viviendas protegidas tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010, a fin de que, previos trámites legales oportunos, se retrotrajeran las actuaciones administrativas hasta el trámite de verificar el cumplimiento de los requisitos de los demandantes, procediendo a realizar una nueva relación de demandantes con plena conformidad a las exigencias legales.

Como respuesta, el Ayuntamiento nos comunicó que se había ordenado a los Servicios Municipales que iniciara los trámites encaminados a la modificación de la Ordenanza, reduciendo a tres años el período mínimo de antigüedad de empadronamiento en el municipio. En cuanto a la otra Recomendación, dado que el único procedimiento se hallaba, en el momento de recibir nuestra resolución, iniciado, el mismo fue adaptado de inmediato al contenido de la misma, por lo que entendimos que se había aceptado nuestra resolución.

Aunque en ese momento dimos por concluidas nuestras actuaciones, posteriormente volvimos a interesar informe al Ayuntamiento para conocer los trámites seguidos para la modificación de la Ordenanza Municipal. En este sentido y ya a principios del ejercicio 2012, recibimos la respuesta del Ayuntamiento y comprobamos que, efectivamente, la nueva redacción del artículo 8.1.c) de la citada Ordenanza contemplaba el plazo de empadronamiento en el municipio de conformidad con lo establecido en el artículo 5 b) de la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, esto es, 3 años en lugar de los 5 años que, inicialmente, preveía la norma municipal.

Por último, citamos la **queja 10/6441** que también abrimos de oficio cuando conocimos que la Ordenanza por la que se regula el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Málaga, incluye, entre las condiciones que han de cumplir tales demandantes, una que, entendemos, no se ajusta a la normativa vigente. Nos referimos, en concreto, a la previsión del artículo 10.1.d) de la mencionada Ordenanza, precepto cuyo tenor literal es como sigue:

«1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones: (...) d) El demandante y, en su caso la unidad familiar o la unidad convivencial, no podrá ser ocupante ilegal, de ninguna vivienda protegida, declarado así por resolución firme».

La razón por la que entendemos que dicha exigencia no se ajusta a la normativa es, precisamente, por no estar contemplada en la misma y suponer, de forma indirecta, la conculcación del principio de legalidad y, para el supuesto de que tal exclusión como demandante tuviera carácter sancionador, la vulneración del principio de tipicidad.

Ello por cuanto la potestad normativa de los Ayuntamientos para fijar criterios complementarios no debe contravenir los mandatos imperativos de la normativa general. En tal sentido, es claro que tanto la Constitución, como la Ley 30/1992, establecen la imposibilidad de sancionar conductas que no se encuentran tipificadas en las leyes y, eso es, precisamente, a nuestro entender, lo que se vulnera con la Ordenanza, puesto que se sanciona –de forma indirecta, eso sí- a quien ocupa una vivienda protegida de forma ilegal, y así se haya declarado por resolución firme. De esta forma se dificulta, cuando no imposibilita, el ejercicio de un derecho como el de acceso a la vivienda, de consecuencias

muy graves, a nuestro modo de ver, cuando también se hacen recaer las consecuencias sobre las unidades convivenciales o familiares, entre las que habitualmente se encontrarían cónyuges, parejas, hijos menores de edad o personas mayores.

Insistimos, que ello es sin perjuicio de los supuestos en los que es posible, como sanción accesoria, la inhabilitación para participar en promociones de viviendas de este tipo, según se prevé en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Por todo ello, formulamos al Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga **Recordatorio** del deber legal de observar los principios constitucionales de legalidad y seguridad jurídica a tenor de lo previsto en los arts. 9.1 y 3 y 103.1 CE. Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, previos trámites legales oportunos, se instara la modificación en el órgano competente para ello de la Ordenanza por la que se regula el funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Ayuntamiento de Málaga, dejando sin efecto el apartado d) de su artículo 10.1 de la Ordenanza; todo ello sin perjuicio de la posibilidad prevista en el artículo 22.b) de la Ley 13/2004, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en relación con los artículos 18,19 y 20 de esta misma norma legal, por la que se permita imponer como sanción accesoria la inhabilitación para promover o participar en promociones de viviendas protegidas, en los términos previstos, a aquellos personas que hayan cometido infracciones graves o muy graves de las legalmente tipificadas.

En la respuesta que nos remitió el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga nos decía que el establecimiento mediante Ordenanza de tal limitación prevista en dicho precepto entraba dentro de la autonomía municipal de los Entes Locales, en concreto en los artículos 25.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 9 de la Ley 5/2010, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía. Además, añadía que *“Es Jurisprudencia del Tribunal Supremo, y así lo recoge el Defensor del Pueblo Andaluz en su escrito, que en ejecución del principio de Autonomía Local de los municipios, éstos pueden ejercer potestades discrecionales y aplicar criterios complementarios al efectuar la adjudicación de las viviendas, sin contravenir los mandatos imperativos previstos en la normativa general”*.

Por otra parte, manifestaba que la ocupación de una vivienda sin título legal para ello no constituía una sanción, sino que *“se trata simplemente del establecimiento de un criterio para acceder a una vivienda protegida en este municipio, que entendemos entra dentro de las potestades administrativas municipales de gobierno y administración de los asuntos que son de su competencia”*.

En definitiva, consideraba el Instituto Municipal de la Vivienda que *“el requisito de no ocupación ilegal de una vivienda protegida para acceder a la adjudicación no contraviene ninguna norma, ni estatal ni autonómica, simplemente introduce una causa de exclusión de la adjudicación que no estaba prevista en ninguna de esas normativas, pero que el Ayuntamiento puede incluir en ejercicio de sus potestades”*.

A la vista de estas consideraciones, entendimos que no se había aceptado la resolución formulada por esta Institución, aunque entendimos que por discrepancias técnicas debidamente argumentadas, pero que no compartíamos, por lo que trasladamos, al Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga nuestra posición al respecto, dando así por concluidas nuestras actuaciones. En todo caso, recordamos que

esta Institución no discutía cuáles eran las competencias de los municipios, legalmente establecidas, dentro de su autonomía local. Sin embargo, dicha autonomía, debe ejercitarse «en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas», en palabras del artículo 25.2 de la Ley de Bases Reguladoras del Régimen Local. Del mismo modo, el artículo 4 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía establece que «Los municipios y provincias de Andalucía gozan de autonomía para la ordenación y gestión de los asuntos de interés público en el marco de las leyes».

Y, en este sentido, si la autonomía local ha de desarrollarse en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las normas de naturaleza reglamentaria emanadas de los municipios, de forma indubitada, no pueden contravenir las normas de rango superior de carácter estatal o autonómico. Era esto, precisamente, lo que entendíamos que sucedía con la exigencia del artículo 10.1.d) de la Ordenanza que nos ocupa, pues lejos de ser un criterio complementario al efectuar la adjudicación de viviendas protegidas, era una medida que recaía sobre una conducta no tipificada como infracción en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, ni en ninguna otra norma de rango legal, al margen del único supuesto en que era posible imponer esta consecuencia como sanción accesoria. Tanto la Constitución, como la Ley 30/1992, establecen la imposibilidad de sancionar conductas que no se encuentran tipificadas en las leyes y, eso es, precisamente, a nuestro entender, lo que se vulneraba con la Ordenanza, puesto que se sanciona –de forma indirecta, eso sí- a quien ocupa una vivienda protegida de forma ilegal y así se haya declarado por resolución firme.

En cuanto a las quejas que hemos tramitado a instancia de parte, podemos citar la **queja 11/2545**, en la que la interesada nos exponía que tuvo que cambiar su domicilio de residencia a Sevilla después de denunciar a su ex marido por violencia de género e ingresar éste en prisión por ello. Después del traslado de residencia, los Servicios Sociales de Sevilla la alojaron en un piso de acogida durante nueve meses con sus cuatro hijos (tres de ellos menores de edad). Una vez finalizado el periodo de acogida, logró alquilar un piso con la ayuda de una congregación religiosa que le prestaba ayuda económica y psicológica. Después de un proceso oncológico, le concedieron un grado de minusvalía del 46 %, aunque estaba trabajando en un hotel. Sus ingresos mensuales de 600 euros, resultaban insuficientes para pagar el alquiler de la vivienda, por lo que estaba esperando el desahucio de la misma. Había solicitado una vivienda protegida a EMVISESA y desconocía la situación de su solicitud. Asimismo, había solicitado la subvención del alquiler de EPSA, de la que no había vuelto a tener noticias.

Después de este escrito y antes de admitir a trámite la queja, la interesada nos comunicó que ya había recibido la orden de desahucio de la vivienda que ocupaba en alquiler, aunque no había podido asistir al juicio pues su abogado, de oficio, no le había informado de nada. La única solución que le daban en los Servicios Sociales Municipales era que se fuera a un albergue con sus hijos.

Dada la situación de precariedad en que se encontraba la interesada, con tres hijos menores a su cargo, admitimos a trámite la queja y nos dirigimos tanto a EPSA, como a EMVISESA y OTAINSA, encargada, en aquellos momentos, de entregar las viviendas de emergencia social en el Ayuntamiento de Sevilla.

De la respuesta que recibimos de EMVISESA se desprendía que la interesada no había presentado solicitud en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, pues al parecer la solicitud que registró en la UTS de su zona no se había

tramitado, único medio de que le adjudicaran una vivienda protegida de las que se promueven en el municipio. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones con EMVISESA, aconsejando a la interesada que solicitara formalmente su inclusión en el citado Registro.

En cuanto a EPSA, nos informó que la interesada accedió a una vivienda en alquiler en Diciembre de 2008, solicitando la oportuna subvención a personas inquilinas de viviendas por el periodo comprendido entre 1 de Junio y 31 de Agosto de 2009, pero no entregó declaración responsable designando el grupo de especial protección a que se acogía, por lo que le habían procedido a requerir que aportada el citado documento, aunque ya hacía más de dos años desde que presentó la solicitud.

El Ayuntamiento de Sevilla también nos dio traslado, a través de la Delegación Municipal de Familia, Asuntos Sociales y Zonas de Especial Actuación, de las diferentes actuaciones que habían realizado con la familia y, en el caso concreto de las solicitudes de vivienda de segunda adjudicación, se nos informó que la interesada estaba en el listado correspondiente en el lugar núm. 4 en viviendas de 3 dormitorios. En todo caso y con ayuda de la citada Delegación Municipal, habían encontrado una vivienda en alquiler en la zona en la que residían anteriormente y con ayuda municipal estaban abonando las cantidades del alquiler.

También había recibido la interesada diversas ayudas económicas y de asesoramiento para los problemas de salud, violencia de género en estos servicios sociales, lo que nos llegó a concluir que no eran precisas nuevas actuaciones por nuestra parte y procedimos a archivar el expediente de queja.

En la **queja 11/1613**, la interesada nos explicaba la precaria situación económica de su familia, que les llevó a ocupar, en Octubre de 2009, una vivienda protegida sin título para ello, y que se encontraba vacía, en el poblado "Doña Blanca" del término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz). Desde entonces, esta vivienda era su domicilio habitual y en ella vivía junto a sus dos hijos, de 8 y 2 años de edad. Aunque era consciente de su situación irregular y por ello esperaba que la desahuciaran. Lo que realmente denunciaba la interesada era que había intentado en diversas ocasiones inscribirse en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de El Puerto de Santa María, llegando incluso a presentar la documentación, pero se le había negado tal inscripción, en principio, por el hecho de venir ocupando irregularmente una vivienda protegida.

En este sentido y como ya se ha dicho en diversas ocasiones y así se lo explicamos a la interesada, esta Institución no ampara situaciones de ocupación irregular de viviendas protegidas por parte de ciudadanos que carecen de título para ello, pues, además de tratarse de situaciones al margen de la normativa, se priva del derecho a unidades familiares que sí cumplen con los procedimientos y esperan resultar beneficiados con una vivienda protegida. Por tanto, admitimos a trámite la queja con objeto de conocer si, pese a esta situación de irregularidad, se estaba impidiendo la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda a esta familia, en la que además había dos menores de edad, única vía para, conforme al procedimiento establecido en la ordenanza, poder acceder legalmente a una vivienda protegida. Ello, sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales que se estaban tramitando para el desahucio de la vivienda en aquellos momentos ocupada.

En su respuesta, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de El Puerto de Santa María (SUVIPUERTO) nos indicó, textualmente, lo siguiente:

“En relación al asunto de referencia, le significamos que la Ordenanza Municipal reguladora del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Titularidad Municipal de El Puerto de Santa María, publicada en B.O.P. de Cádiz núm. 38, con fecha de 26 de Febrero de 2010, no contempla entre los puntos objeto de valoración el hecho de ocupar ilegalmente una vivienda. El hecho de otorgar puntuación a las ocupaciones ilegales podría producir un incremento en las mismas, creando una situación de injusticia respecto a aquellas familias que estando en la misma posición económica que un ocupante ilegal, no recurren a delinquir y, por tanto, no obtienen una mayor puntuación.”

A la vista de ello y como en otras ocasiones, recordábamos que esta conducta no está configurada como infracción administrativa ni en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, ni en su Reglamento de desarrollo, ni en la más reciente Ley 1/2010, del Derecho de Acceso a la Vivienda, sino que únicamente lleva aparejada la incoación de un procedimiento administrativo de desahucio.

Por todo ello, formulamos al Director Gerente de SUVIPUERTO **Recordatorio** del deber legal de observar lo establecido en los arts. 9.2 y 103.1 CE, en cuanto la Administración, en todo caso, debe actuar con sometimiento pleno a la Ley, como corresponde a un Estado de Derecho. Por tanto, habiendo previsto unas consecuencias jurídicas el legislador para los supuestos de ocupaciones sin título legal de viviendas, no cabe que se adopten otras no previstas en las normas, ni siquiera de forma indirecta.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, una vez sea cumplimentada por esta unidad familiar la documentación pertinente, se valore su situación de necesidad de vivienda en función de sus circunstancias personales, sociales y económicas, y se le otorgue la puntuación que corresponda.

A tenor de la respuesta de SUVIPUERTO, entendimos que se había aceptado nuestra resolución por cuanto que nos indicaban que no podían baremar la solicitud de la interesada pues no había presentado determinada documentación, que ya le habían requerido. Por ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque aconsejamos a la interesada que completara la inscripción de su solicitud en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que gestionaba SUVIPUERTO, atendiendo a los requerimientos de presentación de la documentación pertinente que le habían enviado.

Traemos a colación, por último, el caso de la **queja 11/395** que, si bien se inició por la negativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla a visar determinados contratos de compraventa de vivienda protegida, derivó en el análisis del proceso de adjudicación de viviendas seguido por EMVISESA y que llevaba a la paradoja de que a una pareja sin descendientes se le adjudicara una vivienda protegida de cuatro habitaciones. La Institución, después de haber intervenido a favor de la interesada por cuanto que, de acuerdo con las normas de procedimiento de EMVISESA, tenía derecho a la vivienda, criticamos abiertamente que a resultas de la aplicación del procedimiento de adjudicación de viviendas, pudiera tener como resultado que viviendas de tres o más dormitorios puedan ser adjudicadas a personas solteras, o parejas sin hijos. No nos parecía,

ni entonces ni ahora, un uso adecuado de la financiación pública presente en la vivienda protegida.

Según nos informó EMVISESA, las viviendas de cuatro dormitorios que habían sido adjudicadas a parejas sin hijos, pertenecían al cupo de viviendas para familias numerosas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, no pudieron ser adjudicadas, por distintos motivos, a familias de este cupo y, por tanto, había que darles una salida.

Así, trasladamos al Director Gerente de EMVISESA nuestra posición por la forma en que se había procedido respecto de la adjudicación de las viviendas de esta promoción que resultaron vacantes:

Esta Institución viene manifestando -con motivo de la tramitación de distintas quejas, así como en la participación en jornadas, foros, etc., donde se plantea el problema existente en torno al acceso al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada- que es vital que, dado que contamos con unos recursos escasos para atender tanta necesidad, se dé un giro drástico a las políticas de viviendas con objeto de adaptar la oferta de vivienda protegida a las necesidades de la población, apostando por ofertar viviendas que, por sus características y régimen jurídico, se adapten mejor a las necesidades de la población.

En este sentido, habíamos propuesto que se invierta la oferta pública de vivienda que se viene realizando –sobre todo de viviendas en régimen de propiedad- incluyendo en ésta mayoritariamente viviendas en régimen de alquiler.

Sabemos que tanto en el país como en la comunidad autónoma, más del 80% de las viviendas se disfrutan en régimen de propiedad y, en la mayoría de las familias, la vivienda es el principal patrimonio que poseen, adquirido parcialmente –cuando se trata de viviendas protegidas- con ayudas de naturaleza pública. Es decir, financiadas indirectamente, ya sea a través del suelo, subvenciones directas y/o subsidiación de intereses, por la propia sociedad.

Ante esta realidad no acabamos de entender por qué, pese a las declaraciones que los responsables de las políticas públicas en el ámbito estatal, autonómico y local vienen adoptando acerca de la necesidad de reorientar la oferta de políticas públicas hacia el alquiler, ello no acaba de ser una realidad, insistiendo, una y otra vez, en lugar de ofrecer un techo digno en régimen de alquiler y supeditado a las circunstancias económicas de los solicitantes, ofertando viviendas en propiedad que pasan a formar parte del patrimonio familiar del adquirente.

Aún menos entendemos cómo habiendo tanta necesidad de vivienda, no se prevén mecanismos para que, ya que se ofertan viviendas en propiedad, al menos terminen por ir destinadas a familias que estén necesitando éstas, según sus circunstancias económicas y familiares.

Tenemos el convencimiento de que en Sevilla necesariamente tiene que haber familias numerosas que necesiten este tipo de viviendas y, además, puedan obtener financiación para asumir sus costes, siendo tarea de esa Entidad –ya que las construye y oferta- buscar a los demandantes que puedan asumir su financiación.

Lo que no tiene sentido, en absoluto, es que estas viviendas destinadas al cupo de familias numerosas terminen siendo adquiridas por unidades familiares que por muy atractivo que sea el inmueble de cara a un futuro, en caso de aumentar la familia o sencillamente por razones de espacio o meramente patrimoniales, podrían haber satisfecho su necesidad de vivienda digna con inmuebles de otras características.

En este sentido, no creemos que unidades familiares de sólo dos miembros, o incluso de uno, tengan necesidades habitacionales de cuatro dormitorios, ni siquiera por haberse agotado la lista de seleccionados y la lista de espera del cupo de familias numerosas, por lo que quizás debieran haber sido otras las medidas a adoptar para poder dar salida a estas ocho viviendas destinadas en origen al cupo indicado.

Por tanto, sin perjuicio de que la pretensión de los interesados haya sido atendida, dadas las circunstancias que concurrieron en este supuesto de hecho y de cara a un futuro, no creemos que sea la mejor forma de gestionar el parque de viviendas protegidas promovidas por una empresa municipal, por cuanto parece que ha primado la necesidad de enajenar las viviendas en cuestión y obtener financiación, antes que buscar alternativas, aunque se alargaran en el tiempo, para que unidades familiares del cupo de familias numerosas, que acreditaran una necesidad de disfrutar una vivienda de cuatro dormitorios, pudieran resultar beneficiadas con estas viviendas, siempre que cumplieran el resto de requisitos exigidos.

Desde esta perspectiva, consideramos que la promoción de viviendas protegidas, especialmente aquellas destinadas a grupos de especial protección, tienen «*per se*» una finalidad intrínseca que va más allá que posibilitar el simple ejercicio de un derecho, pues han sido concebidas no solo para colmar una carencia como la vivienda, sino que se trata de posibilitar dicho derecho a unidades familiares o personas que por una especial situación, tendrían difícil acceso a la vivienda en condiciones normales. Por ello, la administración y gestión de este tipo de viviendas debe estar siempre encaminada a la satisfacción de este grupo de especial protección, según sus necesidades.

Lo contrario da lugar a situaciones injustas, pues a buen seguro familias de tres, cuatro, cinco o más miembros, deben conformarse con viviendas de dos o tres dormitorios incluso en esa misma promoción, lo que sin duda alguna, de llegar a conocimiento del colectivo de adjudicatarios de viviendas protegidas, generará sensaciones de discriminación y a buen seguro opiniones de todo tipo sobre los criterios de EMVISESA a la hora de adjudicar viviendas protegidas.

Por todo ello, formulamos al Director Gerente de EMVISESA **Sugerencia** para que, de cara al futuro, se valorara la oportunidad de orientar la oferta de viviendas protegidas hacia el alquiler, al ser posible en el 90% de los casos, y con un régimen jurídico que garantice que en el caso de que los adjudicatarios dejen de cumplir los requisitos para ser destinatarios de este tipo de viviendas por razón de sus circunstancias socio-económicas, esa Entidad pueda recuperar el inmueble, sin perjuicio de ofertar otra vivienda a los interesados de acuerdo a sus necesidades, si continúan reuniendo los requisitos para ello.

También formulamos **Sugerencia** para que, en lo sucesivo, se prevea, para el supuesto de que no queden cubiertos los cupos de viviendas destinados a familia numerosa o cualquier otro grupo de especial protección, que esa Entidad pueda ofertar de nuevo estas viviendas a través de un procedimiento público o haciendo uso de la información previa que

posea de otras promociones en las que unidades familiares que reuniendo todos los requisitos para resultar adjudicatarias de una de estas viviendas finalmente no fueron beneficiarias de las mismas por ser superior el número de demandantes a la oferta de viviendas realizada.

De la respuesta que nos remitió EMVISESA se desprendía que había aceptado nuestra resolución pues nos anunciaban que el Plan Municipal de Vivienda de Sevilla 2012 impulsaba el alquiler, de acuerdo con las preferencias y necesidades manifestadas en los estudios de demanda de viviendas realizados, en los que más de la mitad de los demandantes se inclinaban por la implantación mayoritaria del alquiler con opción de compra como fórmula que conjuga los dos regímenes de tenencia de vivienda (propiedad y alquiler) y que facilita el acceso a la vivienda a colectivos como los jóvenes, que constituyen más de las dos terceras partes de la demanda.

En concreto, nos indicaban que de las 6.753 viviendas a promover por EMVISESA, un 29,91% (2.020 viviendas) lo serían en régimen de alquiler con opción de compra, y un 12,59% (850 viviendas) en alojamientos protegidos, lo que representaba un 42,5% de las actuaciones previstas.

En cuanto a la otra Sugerencia, nos indicaban que ya quedaba asumida con la nueva regulación en materia de adjudicación de vivienda protegida, pues el ofrecimiento del excedente de viviendas *“se realiza siempre a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla, atendiendo a sus circunstancias concretas y de inscripción”*.

2.2.3. Viviendas desocupadas y ocupadas sin título legal.

Abrimos de oficio la **queja 10/4607** cuando conocimos, a través de la denuncia de una interesada en un expediente de queja, que existían varias viviendas protegidas en régimen de alquiler en la zona del Polígono Guadalquivir de Córdoba, propiedad de EPSA, en las que se daban situaciones de ocupación irregulares. A resultas de la actuación, pudimos conocer que el adjudicatario de una de estas viviendas tenía otras en propiedad. En este caso, EPSA nos informó que tras consultar el Catastro había aparecido otra vivienda propiedad de su adjudicatario, por lo que habían requerido a éste a que entregara, de forma voluntaria, la vivienda en régimen de alquiler con la advertencia de que, en caso contrario, iniciarían el oportuno expediente de desahucio administrativo o, en su caso, expediente sancionador. De otra vivienda conocimos que ya habían ejecutado el auto de entrada dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba y la vivienda había sido ya adjudicada a otra persona. Respecto de la tercera, el adjudicatario había entregado las llaves de la vivienda. Con todo ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones aunque, en nuestro escrito de cierre, le aconsejamos a la Dirección Gerencia de EPSA que reforzara los mecanismos de inspección y control sobre las viviendas en régimen de alquiler del parque residencial público a fin de evitar situaciones como las que se habían puesto de manifiesto en este expediente de queja.

En la **queja 10/6556**, la interesada nos exponía que en su día, el Ayuntamiento sevillano de Casariche y la sociedad “Sevilla-Activa”, dependiente de la Diputación Provincial de Sevilla, promovieron la construcción de 22 viviendas protegidas, que fueron entregadas a sus adjudicatarios en el año 2007. Siempre según la interesada, en el momento en que presentaba la queja (Diciembre de 2010), 3 de estas viviendas permanecían desocupadas por parte de sus adjudicatarios. Esta situación la había

denunciado ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla en Octubre de 2009 y Marzo de 2010, sin que conociera que se hubieran realizado actuación alguna.

En estos casos, en los que los interesados denuncian viviendas protegidas vacías, informamos a estos de que su denuncia no les da un derecho preferente a que les adjudiquen las viviendas desocupadas, pues las mismas deben adjudicarse de acuerdo con las normas legales y, en este caso, los solicitantes debían concurrir de acuerdo con las normas aplicables al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio.

Admitimos a trámite la queja e interesamos el preceptivo informe a la Delegación Provincial citada, que nos informó que la promoción era de régimen especial de venta, siéndole aplicable la normativa reguladora estipulada en el IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2002-2005, que en su artículo 10 establece que las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o inquilino, y deberán ser ocupadas en el plazo máximo de tres meses. Tras la visita de los inspectores de la Delegación, habían concluido que dos viviendas estaban sin habitar, pues la otra estaba ocupada por sus adjudicatarios en el momento de la visita, aunque existían indicios de que esta unidad familiar vivía de forma habitual en un domicilio distinto. En base a todo ello, la Delegación había abierto los correspondientes expedientes sancionadores.

Entendimos que no eran precisas nuevas actuaciones por nuestra parte dado que la Delegación estaba tramitando estos expedientes, aunque, en el momento de dar por concluidas nuestras actuaciones, trasladamos a la Delegación Provincial que la interesada denunció esta situación en Marzo de 2010, mientras que el informe del Servicio de Inspección de la Delegación era de Marzo de 2011; esto es, justo un año después y previa la interposición de queja ante esta Institución, de forma que se había permitido alargar durante un año más una situación presuntamente irregular. Para esta Institución, una gestión efectiva del parque residencial público, ya sea en régimen de alquiler, ya sea en régimen de venta, exige un especial control de la Administración Pública, más aún en tiempos como los actuales en los que, lamentablemente, resulta muy complicado, cuando no imposible en muchos casos, poder ejercer el derecho de acceso a la vivienda, lo que exige de aquellos ciudadanos y ciudadanas que sí lo pueden disfrutar, un comportamiento acorde con las obligaciones impuestas por las leyes y reglamentos aplicables, sobre todo cuanto han resultado beneficiados con ayudas y recursos públicos para la adquisición de vivienda.

2.2.4. Viviendas protegidas.

2.2.4.1. Infracciones al régimen legal de las viviendas protegidas.

En nuestro Informe Especial al Parlamento de Andalucía *El Parque Residencial Sin Ascensor en Andalucía: una Apuesta por la Accesibilidad*, del que ya dimos cuenta en nuestro Informe Anual del año 2010, dentro de la Sección 1, Derechos relativos a la vivienda, al urbanismo y a los transportes, esta Institución analizó, desde diversas perspectivas, un problema que nos preocupa sobremanera: las dificultades, cuando no imposibilidad, que para desenvolverse en su vida cotidiana encuentra un amplio sector de la ciudadanía, como consecuencia de una de las barreras que más limitan a las personas que

presentan alguna dificultad relacionada con la movilidad, y que no es otra que la ausencia de ascensor en edificios de viviendas plurifamiliares de más de una planta.

Así, según los datos a los que hemos tenido acceso para la elaboración del Informe, de un total de 1.154.911 inmuebles con tres o más plantas en nuestra Comunidad Autónoma, 568.384 viviendas estarían dotadas de ascensor y 580.761 carecerían de esta instalación, de forma que, si tenemos en cuenta que la ocupación media por vivienda en Andalucía es de 3,04 personas, resultaría que el total de la población afectada ascendería a más de 1.765.513 personas, entre las que se vería especialmente afectado, por diversas razones, el colectivo de mujeres.

Para esta Institución, y así lo decimos en nuestro Informe Especial -y por ello abrimos de oficio la **queja 11/1510-**, esta cuestión está íntimamente relacionada con las exigencias que debe cumplir toda vivienda para que, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, sea digna y adecuada, tal y como, por otra parte, exige también la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que hace referencia a la accesibilidad de las viviendas, particularmente aquellas destinadas a titulares con necesidades especiales. El problema se plantea no en las viviendas recientemente construidas o proyectadas, en los que la normativa vigente incorpora previsiones y exigencias en evitación de barreras arquitectónicas, sino en el parque residencial ya existente, en algunos casos concentrado en determinadas barriadas de nuestras ciudades y pueblos.

Se trata, por tanto, de una inadecuación de la vivienda por causas sobrevenidas a sus residentes derivadas de la edad, enfermedad, accidentes, etc. Pues bien, ya con ocasión del Informe Especial al Parlamento de Andalucía sobre *Las Personas Prisioneras en sus Viviendas* (Noviembre de 2003), nos referimos a la situación de enclaustramiento en la que vive gran parte de las personas discapacitadas en Andalucía, en su mayoría personas mayores. En aquella ocasión, en la queja con número de **queja 07/5286**, decíamos que la necesidad de un cambio de vivienda podría venir determinada no solo por la existencia de barreras, sino sobre todo, por la necesidad de que estas personas mayores cuenten con el acompañamiento y atención de familiares, lo que nos llevó a formular Sugerencia en el sentido de que se estudiara la conveniencia de crear una bolsa de viviendas que se ofertaran para su permuta entre titulares de inmuebles protegidos, ya fuera por motivos personales, laborales, de discapacidad, familiares, etc.

En esta queja de 2011, sin embargo, se trataría de dar un paso más, pues nos referimos no solo a propietarios de viviendas protegidas, sino también de viviendas libres. En definitiva, partiendo de la constatación de un problema de primer orden como es el de la existencia de miles de viviendas situadas en inmuebles de 3 o más plantas que no poseen ascensor, en las que residen muchos ciudadanos afectados por alguna discapacidad, que dificulta o impide su movilidad, situación que va a ir agravándose con el paso del tiempo, de acuerdo con los datos que ofrece la pirámide de edad en Andalucía, es preciso adoptar medidas para afrontar el reto de garantizar la accesibilidad a las personas residentes en estos inmuebles.

El problema de fondo es que no existen recursos públicos ni privados para abordar la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar esa accesibilidad a tales inmuebles. De acuerdo con ello, además de mantener y, en la medida de lo posible,

aumentar las tradicionales ayudas para la instalación de ascensores en estos inmuebles, es preciso apostar por otras alternativas que coadyuven a dar una respuesta a esta demanda.

Entre estas propuestas creemos que resulta de interés que, con la debida coordinación entre los distintos órganos con competencias que inciden en esta materia, se estudie la puesta en marcha, previos los trámites legales oportunos, de un amplio programa de permuta de viviendas, tanto en los términos que en su día propusimos con motivo de la tramitación de la queja del año 2007 como en los que hemos comentado con motivo de la tramitación de este expediente de queja. Ello sin perjuicio de otras iniciativas de esta, u otra, naturaleza que se decida impulsar con la misma finalidad.

Por todo ello, formulamos a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda **Sugerencia** con objeto de que se estudie, previa la modificación de las normas que sean necesarias, la puesta en marcha de un plan destinado a facilitar la permuta de viviendas, tanto protegidas como de promoción libre, a fin de adaptar, en la medida de lo posible, el parque inmobiliario existente a la demanda y necesidades de distintos colectivos, tales como el de las personas mayores, discapacitadas y jóvenes, facilitando con ello no solo la optimización del uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía, sino, también, la apuesta por la ciudad heredada y la sostenibilidad en el ámbito urbanístico.

Asimismo, también formulamos **Sugerencia** para que la puesta en marcha de medidas de esta entidad y complejidad sean previamente –sin perjuicio de su ulterior tramitación normativa- puestas en conocimiento de otros agentes públicos y privados (tales como la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, Diputaciones Provinciales, Ayuntamientos, asociaciones de promotores de vivienda, colegios profesionales, etc.) a fin de que pueda debatirse y valorarse en su justa medida la conveniencia, alcance, dificultades y consecuencias de índole social y jurídica, que pudiera tener un ambicioso programa de esta naturaleza, con el fin de garantizar su movilidad funcional y jurídica.

La respuesta a esta resolución nos llegó a través de la Dirección General de Vivienda, de la que entendimos que aceptaba plenamente nuestra resolución. No obstante ello y con objeto de sintetizar lo máximo posible su respuesta, la Dirección General nos indicaba que respecto a la adaptación del parque inmobiliario a los distintos colectivos y su debate con otros agentes públicos y privados, entendían que teniendo en cuenta las competencias de las Corporaciones Locales en materia de vivienda (Ley 5/2010, de 11 de Junio, de Autonomía Local en Andalucía y 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía), debían ser los Ayuntamientos los que llevaran a cabo esta iniciativa, aunque atendiendo a nuestra Sugerencia habían puesto en marcha diferentes modificaciones normativas para que instrumentos de este tipo se pudieran llevar a cabo.

Así, habían iniciado la tramitación de un Decreto que aprueba el Reglamento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, con objeto de que proporcionen información sobre las necesidades de vivienda en los municipios y en los que se permitiría, atendiendo a nuestra Sugerencia, que puedan ser inscritos en los mismos personas que, aún teniendo vivienda en propiedad o en alquiler o necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, de movilidad, víctimas de terrorismo o violencia de género, o tengan que desplazarse de localidad por motivos laborales, puedan ser inscritos en los mismos. También se preveían diferentes medidas que permitieran optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

Por otra parte, en el mismo se permitiría expresamente la posibilidad de permuta entre viviendas protegidas, renunciándose, en estos casos, al derecho de tanteo, siempre que fuera autorizada por las Delegaciones Provinciales de la Consejería o de la Dirección General de Vivienda, en el caso de que las viviendas permutadas estén, o no, en la misma provincia.

También habían previsto que, además del trámite de audiencia necesario para la confección del Decreto, se iban a llevar a cabo diversas reuniones con la FAMP y la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda, además de diferentes asociaciones sindicales y empresariales.

El citado Decreto es el 1/2012, de 10 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en el BOJA núm. 19, de 30 de Enero de 2012, en el que su art. 2.Dos incorpora una modificación del citado Reglamento, en los siguientes términos:

«Dos. El apartado 3 del artículo 5 queda con la siguiente redacción:

“3. No podrá ser destinatario o destinataria de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

a) Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b) Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas. c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

d) Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

e) Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

En los supuestos contemplados en los apartados d) y e) deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la

dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las personas podrán poner la vivienda a disposición de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo regulado en el artículo 3.2 del Reglamento Regulator de dichos Registros”».

En la **queja 11/3265**, el interesado denunciaba que existían anuncios en los que se ofertaban viviendas protegidas a precios superiores a los establecidos para este tipo de viviendas. Así, en concreto, indicaba que llevaba varios meses intentando adquirir una vivienda protegida usada, previos los trámites oportunos ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla. En concreto, la zona por la que este ciudadano estaba buscando piso era la de Sevilla Este, en Sevilla, atraído por las innumerables ofertas que, incluso en inmobiliarias intermediarias y en páginas web, se realizaban de viviendas protegidas. En concreto, denunciaba que, de forma abierta y pública, se expusieran anuncios y ofertas de viviendas protegidas, sin descalificar, con precios superiores a los establecidos en la normativa de vivienda protegida, de los cuales sólo se escrituraría el precio máximo fijado en la normativa, pagando el resto en cantidades sin declarar. Por ello, se preguntaba si estas prácticas, fraudulentas en materia fiscal y que infringían la normativa de vivienda protegida, no eran objeto de control por parte de la Administración, y más en concreto, por parte de la citada Consejería, titular de las competencias en la materia.

A este respecto, la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, establece en su artículo 20 i) que constituye una infracción muy grave la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona que compre o arriende una vivienda protegida en concepto de precio máximo de venta o de alquiler.

Tras admitir a trámite la queja, interesamos el preceptivo informe a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda con objeto de conocer si habían adoptado algún tipo de medida, inspectora y/o sancionadora, sobre este tipo de situaciones en las que, de forma pública, se ofertaba la venta de viviendas protegidas a un precio superior al establecido en la normativa, a fin de obtener sobreprecios que no constaban en la Escritura Pública de compraventa.

La respuesta nos llegó a través de la Dirección General de Vivienda de la citada Consejería, en la que, de forma textual, nos indicaba lo siguiente:

“El sobreprecio en la venta de viviendas protegidas, tanto de nueva construcción como de viviendas usadas, es un tema que siempre ha preocupado a este Consejería y que, en la medida de lo posible, ha intentado sancionar. El problema es que es muy difícil probar ese sobreprecio, sobre todo porque los interesados afectados no presentan denuncias formales y las pruebas necesarias para poder iniciar el correspondiente expediente sancionador, por miedo a quedarse sin la vivienda que han comprado o intentado comprar o por el mero hecho de no figurar como denunciantes.

La mera oferta entre particulares de venta de una vivienda protegida a precio superior al máximo establecido no está tipificada como infracción, sino la percepción de ese sobreprecio, que se produce una vez formalizada la venta,

por lo que es necesaria, como se ha expuesto, la colaboración de los afectados para detectar la infracción y poder sancionarla”.

Por ello, entendimos que no eran precisas nuevas actuaciones en este asunto, pues la cuestión era de muy difícil prueba, ya que la mera oferta entre particulares de venta de una vivienda protegida a precio superior al máximo establecido no está tipificada como infracción, sino la percepción de ese sobreprecio, que se producía una vez formalizada la venta, por lo que era necesaria la colaboración de los afectados para detectar la infracción y poder sancionarla.

La **queja 11/3001** la presentaron un grupo de afectados por la promoción y construcción de un edificio de viviendas protegidas en el municipio sevillano de Tomares. Su denuncia se concretaba en que habían ido pagando puntualmente las cantidades a que se obligaron con la firma de los contratos, pero se habían encontrado con que la promotora no contaba con financiación suficiente para acometer las obras, por lo que tenían dudas de la efectividad de los avales que garantizaban las cantidades entregadas a cuenta. Todo ello tenía como principal consecuencia que las fechas de entrega no se cumplirían ni siquiera por aproximación, sino que serían ampliamente rebasadas.

Tras las diversas actuaciones que realizamos con el Servicio Provincial de Consumo y la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, conocimos, en síntesis, que se había realizado una inspección por parte de los Servicios de Consumo constatándose irregularidades tales como no avalar las cantidades entregadas a cuenta, aunque estas entregas fueron autorizadas por la citada Delegación Provincial al haber aportado la promotora una póliza de afianzamiento colectivo con una entidad aseguradora.

La Delegación citada había iniciado Diligencias Previas por sí, tras la inspección de los Servicios de Consumo, se pudieran haber cometido infracciones administrativas por parte de la promotora. Tras comunicar la apertura de estas Diligencias Previas a la promotora, ésta les había comunicado que estaban negociando con otra entidad aseguradora la emisión de avales individualizados en garantía de las cantidades entregadas a cuenta. En base a todo ello entendimos que el asunto se encontraba en vías de solución.

También hemos tramitado este año dos quejas en las que se denunciaba que los garajes vinculados a dos viviendas protegidas, de promociones diferentes, no se ajustaban a las medidas adecuadas para utilizarlos para el fin al que estaban destinados.

En la primera, **queja 10/1805**, el interesado nos exponía, mediante correo electrónico, que en Mayo de 2006 adquirió, mediante escritura pública de compraventa, una vivienda calificada como protegida, un trastero y una plaza de garaje. Respecto de la plaza de garaje, aún no había podido hacer uso de ella ya que se situaba entre dos muros, a una distancia entre ellos de 2,15 metros, debiendo tener 2,20 metros, por lo que no existía espacio libre para que el vehículo entrara o saliera, incluso tratándose de un vehículo pequeño. En este sentido se pronunció el informe técnico emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, que consideraba que esta circunstancia era “*no admisible*”, instando a la entidad promotora a tomar las medidas necesarias para resolver esta situación, sugiriendo como solución la sustitución de la plaza de aparcamiento por otra que se encontrara en circunstancias adecuadas de utilización, dando un plazo de treinta días para subsanar la incidencia. Siempre según el interesado, la entidad promotora sustituyó la plaza de garaje, aunque esta solución era provisional, pues

se le había autorizado a que aparcara su vehículo en otra plaza de garaje hasta que se vendiera, por lo que entendía que el problema no había quedado resuelto.

Una vez recibido el oportuno informe, entendimos que con independencia de que el origen del problema se encontrara posiblemente en el proyecto técnico y, en todo caso, en la ejecución de la obra, no se puede obviar la responsabilidad en la que incurría la Delegación Provincial al otorgar calificación definitiva de una promoción que genera en el ciudadano confianza legítima y seguridad jurídica en que el contrato que van a elevar a escritura pública las partes es conforme a derecho por reunir todos los elementos inherentes al mismo, entre ellos la adecuación de su objeto a la normativa aplicable. Por todo lo anterior, tratándose de un defecto apreciable en la inspección ocular, especialmente para personal técnico de la Delegación Provincial cuya experiencia en la materia y aptitud profesional deben servir para identificar aquellas circunstancias de la obra que presentan deficiencias, esta Institución formuló a la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla **Recordatorio** del deber legal de observar los artículos 79, 80 y 98 del Decreto 2114/1968, de 24 de Julio, por el que se aprobó el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial; 34, 37 y 40 del Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía; y 1 el Decreto 3176/1979, de 26 de Octubre, por el que se regula el alcance de la inspección previa al otorgamiento de la cédula de calificación definitiva.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, en adelante, en la inspección ocular a realizar en promociones de viviendas protegidas, tras la finalización de las obras y previa al otorgamiento de la calificación definitiva, se refuercen las medidas de control de legalidad sobre aquellas partes de la obra en las que, por ser externas y esenciales, como la de la presente queja, sean susceptibles de advertirse o detectarse las deficiencias y defectos que pudieran redundar negativamente, o incluso imposibilitar, el uso de la vivienda o de sus elementos anejos. Ello, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda recaer sobre el promotor de la vivienda y el resto de los agentes intervinientes en el proceso de la edificación, y que el promotor de la presente queja se vería obligado a reclamar en la vía jurisdiccional civil.

De la respuesta que nos envió la Delegación Provincial a nuestra resolución se desprendía que aceptaban el contenido de la misma, pues nos indicaban, en relación al Recordatorio legal formulado, que era uno de los criterios exigibles desde la Jefatura del Servicio de Vivienda en aras a garantizar los derechos de la ciudadanía en todo el procedimiento administrativo. En cuanto a la Recomendación, se habían reforzado las medidas de control de legalidad en todos los ámbitos del Servicio de vivienda, encontrando para ello la total colaboración del equipo técnico y personal del Departamento, exigiendo, en cada visita, la comprobación detallada de las circunstancias y aspectos similares al supuesto de la queja.

No obstante ello y en lo que se refiere a la cuestión concreta planteada por el interesado, no se pudo llegar a una solución, pues, en definitiva, la cuestión era ya un asunto jurídico privado entre él y la promotora que debía sustanciarse en la vía jurisdiccional civil, por lo que le aconsejamos que se asesorara de un abogado en ejercicio, aunque se pudiera considerar que la actuación de la Delegación Provincial no se había llevado a cabo con todos los controles legales que podrían haber impedido llegar a esta situación. Por todo ello, dimos por concluidas nuestras actuaciones y procedimos al archivo del expediente de queja.

En la segunda, **queja 10/4089**, el interesado nos exponía que la empresa municipal dedicada a la promoción de viviendas de protección oficial del Ayuntamiento de Lucena (Córdoba) adjudicó a su pareja un piso con un garaje y un trastero. Después de la firma de las escrituras observaron que el vehículo no podía entrar en la plaza de aparcamiento, lo que también le ocurría a otros tres adjudicatarios. Tras una reunión con los responsables de esta empresa municipal (SUVILUSA) les indicaron que la única solución que les podían ofrecer era que compraran otras plazas de aparcamiento que habían quedado vacantes en la promoción.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Lucena, la empresa municipal negaba que hubiera indicado a los propietarios que adquirieran otras plazas de aparcamiento y consideraba que la plaza de aparcamiento cumplía los requisitos establecidos en la Orden de 17 de Mayo de 1977, por lo que la Gerencia Municipal de Urbanismo había otorgado la licencia de obras y la, entonces, Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio la calificación definitiva de viviendas de protección oficial. En cuanto a la solicitud que había formulado la adjudicataria de la vivienda, SUVILUSA les había ofrecido una alternativa, a la que aún no había contestado ésta.

Trasladamos a los interesados la respuesta facilitada por SUVILUSA, indicándole que nos remitieran sus alegaciones y, en todo caso, de la respuesta que facilitara a la opción ofrecida por la empresa municipal. Tras diversas actuaciones, finalmente conocimos que la adjudicataria había aceptado el acuerdo que les ofreció SUVILUSA, consistente en la cesión de una plaza de aparcamiento con opción de compra como solución al problema planteado. Con ello, entendimos que el problema había quedado resuelto y dimos por concluidas nuestra actuaciones en esta queja.

Por último, citamos la **queja 10/5803**, en la que transcribimos el escrito de apertura de la misma por la dificultad de resumirla:

“Soy propietaria de una vivienda de protección oficial en el edificio ..., cuya promoción efectuó la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María (SUVIPUERTO). Desde que se me entregó la vivienda no he podido tender por el patio de luces porque se oponen los vecinos del ... Bajo..., viéndome obligada a hacerlo en el salón de mi casa. En las escrituras de esta vivienda (...), se recogía el uso privativo del patio de luces. Los vecinos del Bajo ... me impiden tender desde mi vivienda –que tiene acceso a dicho patio– amenazando con denunciar a SUVIPUERTO y a mí.

Este asunto fue puesto en conocimiento de SUVIPUERTO y del Administrador de Fincas de la Comunidad de Propietarios, D. Ambos intentaron convencerme de que la solución era que yo tendiera en otro patio de luces (en adelante Patio 2) desde una zona común. Rechacé tal propuesta porque no solo tengo que salir de mi vivienda para dirigirme a esa zona común de todos –sino, además, por importantes razones de seguridad que paso a detallar brevemente.

El Patio 2 está situado en la planta baja. Carece de puerta de acceso. Sólo puede accederse, bien desde la ventana de alguna de las dos viviendas situadas en la planta baja, bien desde la única ventana (en adelante Ventana 1) que hay en el vestíbulo del portal de acceso de los vecinos. Ventana 1 está cerrada con llave, unas llaves que únicamente tiene el Administrador de Fincas y

las limpiadoras. Además de invadir una zona común, si yo colocara un tendedero en la zona que me indicaron imposibilitaría el acceso de cualquier servicio de urgencia a esta zona común en caso de alguna desgracia o de necesidad técnica de mantenimiento del edificio.

Aprovecho la ocasión para manifestar que la ausencia de una puerta de acceso al Patio 2 es un riesgo para la seguridad de los vecinos y del edificio. A lo largo del último año y medio me he dirigido en numerosas ocasiones a las oficinas de SUVIPUERTO y al Administrador de Fincas, tanto en persona como telefónicamente expresando el problema. Tras múltiples gestiones, he recibido una autorización del Gerente de SUVIPUERTO (adjunto copia de la autorización), y de la Comunidad de Propietarios (adjunto copia del acta de la Junta Extraordinaria de 25 de mayo de 2010) para poder tender en el patio de luces en conflicto desde mi vivienda.

Sin embargo y ante la negativa de la vecina a aceptar estos términos – tal y como manifestó en la Junta Extraordinaria de 25 de mayo de 2010- y la inacción de los señores ... y ... en la defensa de estos acuerdos, me dirigí por escrito al Concejal Delegado de Vivienda del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y Vicepresidente de SUVIPUERTO, rogándole que realizara las gestiones necesarias para poder hacerlo efectivo este derecho reconocido por la Junta de Propietarios y SUVIPUERTO. La contestación recibida fue ajena a mi solicitud, no consideró siquiera el asunto, instándome meramente a que me dirigiera a la justicia si lo considerara oportuno”.

De acuerdo con los antecedentes aportados por la propia interesada en su escrito de queja, así como de los informes recibidos de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Cádiz y de SUVIPUERTO, podemos resumir la cuestión en lo siguiente:

1. Se constata que en el bloque de viviendas protegidas en que se ubica la vivienda de la interesada se ha dado cumplimiento a la normativa sectorial técnica aplicable, en concreto a la Ordenanza 17 de las Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas de las VPO, aprobadas por Orden de 20 de Mayo de 1969, modificadas por O.M. de Febrero de 1981.

2. Dicha Ordenanza 17 establece que «en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle».

3. En la vivienda de la interesada la posibilidad de tendido de ropa al exterior viene representada por la posibilidad de tendido en el patio interior con el que linda.

4. Sin embargo, al habersele concedido el uso privativo de dicho patio al propietario de otra vivienda en planta baja, del cupo de movilidad reducida, que impide cualquier uso del patio por otros propietarios, en la práctica no se dispone de la posibilidad de tendido de ropa hacia al exterior (en el patio interior de la promoción) como espacio alternativo.

5. Por tanto, aunque se constata el cumplimiento objetivo de la normativa sectorial técnica, la reclamante no puede hacer uso del derecho que dicha normativa le

confiere, por la negativa de otro propietario amparado en el haz de facultades que el uso privativo de un elemento del edificio le otorga.

6. La atribución del uso privativo del patio en cuestión a sólo uno de los propietarios –sin haber previsto las incidencias que se están dando en la actualidad con el tendido de ropa- se hizo por SUVIPUERTO conforme a la valoración efectuada por el Notario autorizante de la Escritura Pública de Obra Nueva y División Horizontal.

En base a todas estas circunstancias, a nuestro juicio, no podía, en principio, concluirse que el asunto planteado se redujera únicamente a un conflicto vecinal –como nos decía SUVIPUERTO-, pues aunque fuera ésta su naturaleza, concurrían dos derechos –el del tendido de ropa al exterior y el del uso privativo y exclusivo del patio interior excluyendo los derechos compatibles que otros propietarios pudieran ejercitar-, derivando el primero de la normativa sectorial técnica pese a lo cual no podía ejercerse, no estando amparado el segundo en normativa técnica ni de protección de discapacitados.

Creíamos, en este sentido, que la elogiada decisión de SUVIPUERTO de otorgar a solo un propietario (del cupo de movilidad reducida) de la planta baja el uso privativo de un patio interior, sin establecer la posibilidad de que otros propietarios de planta baja ejerzan sus derechos compatibles, estaba impidiendo a la reclamante el ejercicio de una facultad que tiene reconocida por norma reglamentaria. Tanto es así que desde SUVIPUERTO se reconoció en escrito dirigido a la reclamante con fecha 28 de Enero de 2010 que ésta *“tiene derecho a tender su ropa en dicho patio, al igual que el resto de vecinos, siempre y cuando no invada con objetos físicos el suelo del mismo”*.

Ello no obstante, otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal, y enajenadas las viviendas que conforman el edificio, lo cierto es que las dos únicas vías a través de las cuales podía la afectada alcanzar una solución eran las de entablar un proceso en el orden jurisdiccional civil o bien la de alcanzar un acuerdo en la que todos los propietarios, incluidos los que tienen asignado el uso privativo del patio, adoptaran un acuerdo por el que se autorizara la facultad de tendido en dicho patio. Desde esta perspectiva, el conflicto sí que tenía un cariz estrictamente jurídico privado, sin olvidar, sin embargo, que encontraba su origen en una decisión de SUVIPUERTO en la que *“conforme a valoración realizada por el Notario obrante de la Escritura de División Horizontal”*, se deja de mencionar que el uso privativo del patio no puede excluir el ejercicio de otras facultades o derechos del resto de propietarios, y que así le vengán reconocidos por la normativa.

Ello, sin perjuicio de otras acciones que la reclamante pudiera ejercitar para defender sus intereses.

En cualquier caso, conforme al párrafo tercero del artículo 5 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

Por todo ello, formulamos al Director Gerente de SUVIPUERTO **Sugerencia** para que, con base en la Ordenanza 17 de las Ordenanzas técnicas y normas constructivas de las VPO aprobadas por Orden de 20 de Mayo de 1969 y modificadas por O.M. de Febrero de 1981, mediara de forma activa en el conflicto surgido entre la interesada en esta

queja y el titular del Bajo que tiene asignado el uso privativo del patio interior, con objeto de que aquella pueda llevar a cabo el tendido de ropa en el exterior, articulándose en un acuerdo cuya vigencia no se supedita a la voluntad de ninguno de los afectados sino en el mero reconocimiento de una facultad amparada en la normativa.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que en futuras promociones de viviendas protegidas de SUVIPUERTO, y para los supuestos de atribución de usos privativos de patios interiores a los titulares de alguno de los pisos con acceso directo a los mismos, se planteen elementos constructivos separativos de las propiedades, con objeto de evitar conflictos, así como **Recomendación** para que en lo sucesivo, en los supuestos de atribución de usos privativos de elementos comunes a uno o varios propietarios exclusivamente, se incluya en los títulos constitutivos de propiedad horizontal, así como en los estatutos reguladores de las Comunidades, la salvedad de que tales usos privativos serán sin perjuicio de las facultades que correspondan a todos los propietarios y que puedan ejercitar conforme a la normativa de aplicación.

De la respuesta que nos remitió SUVIPUERTO a nuestra Resolución, dicha Empresa adquiriría el compromiso de mediar nuevamente entre la interesada y el vecino que le impedía ejercitar la facultad de tendido de ropa hacia el patio exterior, como consecuencia de que tenía atribuido su uso privativo. Con ello, entendimos que no procedían nuevas actuaciones por nuestra parte, por lo que dimos por finalizada nuestra intervención en la queja, aunque aconsejamos a la interesada que si tras esta nueva mediación de SUVIPUERTO en su problema, seguía sin obtener una solución y al tratarse de un conflicto de naturaleza vecinal, únicamente le quedaría la vía judicial, en cuyo caso le recomendamos consultar con un abogado especialista en propiedad horizontal para que le orientara sobre las distintas acciones que poder ejercitar.

2.2.4.2. Viviendas protegidas en mal estado.

Los representantes de una asociación de personas de etnia gitana acudieron a nosotros en la **queja 10/6190** para trasladarnos la situación en la que se encontraban los vecinos de las viviendas sociales ubicadas en la barriada de Las Albarizas, de Marbella (Málaga), que pertenecen a EPSA. El motivo de su escrito era la deficitaria situación que padecía esta promoción de viviendas, a cuyos efectos nos adjuntaban un informe elaborado por un educador responsable de la Zona de Transformación Social "Albarizas", en el que constaba, en síntesis, que el conjunto de viviendas tenía un estado de conservación y mantenimiento muy deficiente y, en concreto, se apreciaban graves deficiencias en fachadas, zonas comunes, instalaciones eléctricas, instalaciones de fontanería, saneamiento y terrazas.

Nos llamó la atención, entre estas deficiencias, la falta de cabina de ascensor y maquinaria en los huecos destinados al efecto, en los que las puertas están abiertas para usar estos huecos como vertederos de basura, lo que además del problema de seguridad que conlleva para los vecinos, por el riesgo de accidentes, provoca situaciones de insalubridad. O, por ejemplo, que las zonas donde se encuentran los contadores de luz y agua sean de libre acceso, lo que había dado lugar, siempre según constaba en el informe, a que se realizaran enganches ilegales.

Por ello, tras admitir a trámite la queja, nos dirigimos al Director Gerente de EPSA interesando informe. En su respuesta, éste nos indicaba que conocían la situación de conservación de la promoción y que, incluso en el propio informe del educador social, se

hacía constar la *“baja conciencia cívica de los vecinos, junto con el deterioro que presentan los inmuebles y las calles debido no solo al paso del tiempo sino al mal uso por parte de los usuarios, han sido los principales causantes de la situación actual del grupo”*.

Sin perjuicio de ello, EPSA, como propietaria de las viviendas y atendiendo a su especial problemática, había realizado diversas actuaciones de las que nos daba cuenta en su respuesta, y que trasladamos a los interesados.

Estos nos enviaron un escrito de alegaciones en el que, además de decirnos que muchas de las disfuncionalidades no eran debidas al mal uso de las instalaciones, sino a la ausencia de un mantenimiento adecuado, nos pedían nuestra intervención para que, al menos, se afrontaran dos actuaciones concretas:

“Acometida del suministro de agua potable de todos los edificios, cuya instalación eventual actualmente es externa, como consecuencia de la avería general que se produjo en diciembre de 2009 y cuyo costo fue asumido por el Ayuntamiento de Marbella a través de la empresa municipal de aguas AGUAGEST, tras cinco días sin suministro y que aún permanece así. En los últimos días la empresa adjudicataria del servicio municipal de Marbella ha dado, mediante un escrito que se adjunta, siete días de plazo para que se arregle dicha anomalía o cortará el suministro de agua potable por razones de higiene.

El grave problema de la acumulación de residuos fecales en los bajos de los bloques, como consecuencia de no haber acometido en su tiempo el arreglo de los bajantes rotos, problema que se viene agravando en los últimos años, lo cual está ocasionando problemas de salubridad, deterioro de la cimentación y emanación de metano”.

Nos volvimos a dirigir a EPSA dando cuenta de estas alegaciones y, tras diversas actuaciones por nuestra parte, dimos por concluidas nuestra intervención cuando conocimos, finalmente, que EPSA estaba redactando los documentos técnicos necesarios para proceder a la declaración de obras de emergencia para la reparación de las actuaciones solicitadas por la asociación y que habían propuesto la gestión específica de acompañamiento de los vecinos, teniendo en cuenta el perfil de las familias que residían en el barrio, con objeto de implicar al máximo a los residentes para que velaran por el mantenimiento futuro de las instalaciones comunes y, en especial, de las redes de saneamiento.

Los objetivos de esta propuesta, enmarcada en la corresponsabilidad de EPSA como titular de las viviendas y de los inquilinos como beneficiarios de las mismas, se resumen en la mejora de la gestión administrativa y social de los bloques, y el seguimiento del desarrollo de las reparaciones, durante las obras y una vez finalizados los trabajos, para garantizar un buen mantenimiento de las instalaciones y corregir así la escasa conciencia cívica de los vecinos, causante en buena medida del deterioro que presentaba el barrio.

El interesado de la **queja 09/3455** solicitaba nuestra ayuda ante un problema que venía padeciendo desde hacía años en el bloque de viviendas en que reside en régimen de arrendamiento, propiedad de EPSA. De la documentación que nos aportaba el interesado se desprendía que las humedades que padecía su piso se debían a un problema de impermeabilización y revestimiento de la fachada del bloque, que ya había sido arreglada

en varias ocasiones, pero el problema aún persistía, por lo que el interesado consideraba que estos arreglos habían sido deficientes.

Siempre según el interesado, EPSA se escudaba en que ya se había arreglado la fachada y que ahora le correspondía a la Comunidad de Propietarios, pero ésta no existía y, además, en el mismo bloque existían propietarios y alquilados, por lo que consideraba que el arreglo correspondía a la propiedad del piso y no a él, que era arrendatario.

Tras admitir a trámite la queja nos dirigimos a EPSA, que nos decía en su respuesta que por parte de la empresa “*se han iniciado las gestiones pertinentes para convocar reunión de la Comunidad de Propietarios en los próximos días de este mes de mayo, siendo uno de los puntos a tratar la reparación de los mencionados desperfectos*”. Del mismo modo, nos decían que EPSA aportaba la parte proporcional de la reparación que correspondía en función del número de viviendas de las que era propietaria, como miembros de la comunidad de propietarios.

Entendimos que no eran precisas nuevas actuaciones, por lo que dimos por concluidas las mismas cuando EPSA nos indicó que ya se había constituido la comunidad de propietarios, acordando que dado que las zonas a reparar eran en la que residían los vecinos en alquiler, sería EPSA la que se encargaría de acometer las reparaciones y concretar las actuaciones con la dirección de obras. La pintura de la fachada sí correspondía a todos los propietarios, una vez que concluyeran las obras de reparación.

Sin embargo, posteriormente se volvió a dirigir a nosotros el interesado para indicarnos que pese al tiempo transcurrido desde que se adoptó el acuerdo, las obras aún no habían comenzado, por lo que procedimos a reabrir la queja e interesamos un nuevo informe a EPSA.

En su nueva respuesta, EPSA nos informó, entre otras cuestiones, que en Octubre de 2010 comenzaron las obras de ejecución de las reparaciones en la vivienda del interesado, aunque después tuvimos que volver a dirigirnos a esta empresa para que nos concretara la ejecución de las reparaciones. En su último informe, EPSA nos indicó, textualmente, lo siguiente:

“Para resolver los problemas de humedades planteados en la vivienda de D. ... se ha realizado ya la reparación de las fisuras que provocaban dichas humedades con bandas, quedando pendiente el pintado de los paramentos, ya que al tratarse de una pintura especial de caucho, los paramentos deben estar completamente secos, no siendo posible su pintado con las condiciones meteorológicas actuales. Una vez mejoren las condiciones climatológicas, se procederá al pintado de los paramentos de fachada afectados. Pero además, le informo que con fecha 21 de diciembre de 2010, D. ... formalizó en escritura pública la compraventa de la vivienda anteriormente mencionada”.

Con ello entendimos que el problema estaba en vías de solución y dimos por concluidas nuestras actuaciones.

2.2.4.3. Deficiencias constructivas.

La **queja 10/2195** la presentó el presidente de una comunidad de propietarios de un edificio de viviendas protegidas de promoción privada, del municipio gaditano de Jerez

de la Frontera, denunciando una serie de desperfectos del inmueble, tales como filtraciones de agua, o el incumplimiento de la normativa de seguridad del parque infantil existente en la promoción.

Tras admitir a trámite la queja y dado que la queja misma quedó concretada en que habían solicitado al Departamento de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la inspección de la zona de juegos de la comunidad a fin de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable y la regularidad de las licencias otorgadas en su día, así como que se expidiera certificado en el que se hiciera mención a dicho cumplimiento o incumplimiento, nos dirigimos a la citada Gerencia Municipal de Urbanismo.

En una primera respuesta, la Delegación Municipal de Urbanismo del citado Ayuntamiento nos comunicó que para el otorgamiento de las licencias urbanísticas se cumplía con el procedimiento establecido en la normativa vigente que resultara de aplicación, así como que la cuestión planteada por la comunidad de propietarios compareciente, no era objeto de licencia urbanística ni competencia de la Delegación de Urbanismo. En este caso, el Ayuntamiento no había contestado a la petición de informe presentada por la comunidad de propietarios. Por este motivo y de acuerdo con el contenido del art. 12 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LJRPAC), según el cual la competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia. Ello, además, sin olvidar que el artículo 42.1 de este mismo cuerpo legal establece que la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación, por lo que entendimos que la respuesta expresa debía darse por la Gerencia a la comunidad de propietarios interesada, y no solo a esta Institución.

Por ello, formulamos a la Gerencia **Recordatorio** del deber legal de observar lo establecido en los preceptos antes mencionados, así como **Recomendación** para que dictara la respuesta expresa al escrito presentado en la Delegación Municipal por la comunidad de propietarios interesada, y se le notificara al domicilio indicado, informando a esta Institución de que dicha respuesta se había dictado y notificado, adjuntándonos copia de la misma y de su recepción.

Como respuesta, la citada Delegación Municipal nos comunicó que, aceptando nuestra resolución, ya habían remitido su respuesta a la comunidad de propietarios, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque aconsejamos a los representantes de la comunidad de propietarios que se asesoren con un abogado en ejercicio sobre las distintas formas de defender sus derechos e intereses, así como, en su caso, sobre las acciones a ejercitar.

2.2.4.4. Retrasos en la construcción y entrega de viviendas protegidas.

Abrimos de oficio la **queja 11/4218** cuando conocimos, a través de las noticias aparecidas en distintos medios de comunicación, que una promoción de 68 viviendas protegidas construidas en Jerez de la Frontera (Cádiz), pese a que las obras finalizaron en Mayo de 2010, aún no había podido ser entregada a sus adjudicatarios al no haberse obtenido licencia de primera ocupación del Ayuntamiento, trámite previo para la calificación definitiva en la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La promoción en cuestión, de 68

viviendas protegidas para la integración social, se denominaba “Residencial Oriente” y estaba situada en la zona conocida como “Nazaret” de este municipio.

Tras dirigirnos a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez de la Frontera (EMUVIJESA), dependiente del Ayuntamiento de esta ciudad, conocimos que la promoción no estaba dotada de la infraestructura necesaria que garantizaba el adecuado suministro eléctrico, lo que requería que, por parte de la Junta de Compensación del sector, se realizaran las obras necesarias en coordinación con la empresa suministradora de la energía eléctrica.

La compañía suministradora nos informó que la ejecución y legalización de estas instalaciones provisionales, según establecía la legislación vigente, correspondía a la Junta de Compensación de la U.E. 2 2K1 “Nazaret 2”, estando la empresa suministradora en aquellos momentos a la espera de que se les notificara la finalización de dichas instalaciones para proceder a su inspección y puesta en servicio.

Por ello y dado que resultaba factible dotar de suministro eléctrico provisional a estas viviendas, en tanto se ejecutaba el convenio de actuación al principio mencionado, nos dirigimos a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para conocer si tenían constancia de esta posibilidad y si, al respecto, se había realizado alguna gestión con la Junta de Compensación a fin de que las viviendas pudieran obtener licencia de primera ocupación, ser calificadas definitivamente y entregadas a sus adjudicatarios.

También nos dirigimos, por segunda vez, a EMUVIJESA para conocer si esta empresa municipal era miembro de la Junta de Compensación y si, en tal sentido, tenían constancia de esta posibilidad, así como si se había realizado alguna gestión con la Junta de Compensación a fin de que las viviendas pudieran obtener licencia de primera ocupación, ser calificadas definitivamente y entregadas a sus adjudicatarios.

De la respuesta que recibimos de ambos organismos conocimos, en síntesis, que se estaban ejecutando las obras que posibilitaban la conexión provisional al suministro eléctrico de estas viviendas –que, al parecer, estarían en fase de terminación-, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque interesamos de EMUVIJESA que informara a los adjudicatarios de las viviendas –que eran los que estaban sufriendo las consecuencias del retraso en la entrega de las mismas- de las causas que habían provocado tal retraso, de las gestiones que se habían realizado y de la fecha en la que, previsiblemente, podría tener lugar la finalización de las obras necesarias, la concesión de la licencia de primera ocupación y, finalmente, la entrega de las viviendas.

En cuanto a la Delegación Municipal de Urbanismo, le sugerimos que, dentro de sus competencias y posibilidades, apremiaran en la medida de lo posible la agilización y finalización de las obras, pues eran ya muchos los meses de retraso acumulados en la entrega de las viviendas y, por tanto, los perjuicios causados a sus adjudicatarios.

2.2.5. Medidas de fomento y ayudas para el acceso a la vivienda.

2.2.5.1. Ayudas a la adquisición de viviendas protegidas.

Los interesados de la **queja 11/4008** nos exponían que con fecha de 14 de Noviembre de 2008 suscribieron con EMUVIJESA contrato de promesa de venta de vivienda futura, en concreto de la vivienda sita en Residencial Dédalo, de Jerez de la Frontera (Cádiz). Según comentaban, sus circunstancias habían variado desde la fecha de firma del contrato, pues si en aquel momento ambos tenía empleo, en el momento de presentar la queja se encontraban sin trabajo, lo que había motivado que desde la entidad bancaria se les denegara la subrogación en el préstamo hipotecario concedido a EMUVIJESA para la promoción de las viviendas. Por ello, habían solicitado en esa empresa municipal la devolución de las cantidades entregadas desde la firma del contrato, sin que hasta el momento hubieran tenido respuesta.

En este sentido, según pudimos comprobar con la copia del contrato que adjuntaban a su queja, constaba en el mismo (estipulación novena, último párrafo) lo siguiente:

“Para la efectiva subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido, deberá reunir las condiciones que la Entidad Crediticia exija a dichos fines, aportando los avalistas o garantías complementarias que aquella estime oportuno. En el supuesto de que no se pudiera subrogar por no cumplir las condiciones exigidas por la Entidad Crediticia, EMUVIJESA podrá resolver el contrato aplicando la penalidad reseñada en la estipulación duodécima”.

Por su parte, la estipulación duodécima antes indicada, señalaba en su segundo inciso lo siguiente:

“Una vez firmado el contrato de compraventa el impago de alguno de los plazos establecidos o la renuncia a la vivienda conllevará la pérdida por parte del comprador de un 20% de las cantidades que debería haber abonado hasta el momento de la resolución.”

Según afirmaban los interesados, su situación actual era complicada por lo que la devolución de las cantidades entregadas por la compra de la vivienda, les permitiría subsistir durante algún tiempo más, ya que estaban desempleados. Por este motivo, solicitaban la agilización de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que esperaban desde el 16 de Junio de 2011, fecha en la que presentaron un escrito en tal sentido, y cuya copia también nos remitieron.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos a EMUVIJESA, conocimos que se les había ofrecido ya explicación sobre la situación que se creó y que se había procedido, de manera excepcional, a entregarles cheque por la totalidad de las cantidades aportadas por la compra de la vivienda protegida cuya hipoteca les fue denegada, sin aplicación de penalización alguna. Con ello, entendimos que el problema se había solucionado, dando así por concluidas nuestras actuaciones.

2.2.5.2. Ayudas a la rehabilitación de viviendas.

En la **queja 09/5958**, el interesado nos indicaba que aún no se habían realizado las obras del programa de transformación de infravivienda incluidas en la 1ª fase, con fecha 15 de septiembre de 2003, de la vivienda ubicada en el municipio granadino de Puebla de Don Fadrique. Hartos de esperar y después de mantener varias reuniones con el Alcalde, en el mes de Abril entregó el proyecto de la obra a los trabajadores que serían los encargados de realizarla, pero a día de hoy aún no habían comenzado las obras.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique, éste nos comunicó que en relación con el Programa de Infravivienda, el Ayuntamiento iba a proceder a reintegrar las cantidades recibidas *“toda vez que este Ayuntamiento no puede llevarlo a término al existir un gran desfase del coste de los proyectos en la fecha de concesión y los que en estos momentos costaría ejecutarlos, y las dificultades económicas que atraviesa esta Corporación”*.

Con posterioridad al inicio de nuestras actuaciones en esta queja, recibimos la **queja 10/1292**, en la que la interesada nos relataba que dentro de este programa, también en Puebla de Don Fadrique, se aprobó la reforma de la vivienda de la que era propietaria; conocía que la cantidad que le correspondió había sido ya abonada por la Junta de Andalucía al Ayuntamiento, pero aún no habían comenzado las obras en su vivienda. Además, se daba la circunstancia que debido al mal estado de su vivienda, el Ayuntamiento la había realojado en una vivienda propiedad municipal –en la que llevaba ya más de ocho años-, pero recientemente había recibido una notificación en la que el Ayuntamiento le ordenaba que desalojara esta vivienda, por lo que se veía forzada a regresar a su vivienda, que se encontraba incluso en peores condiciones que cuando la desalojó.

Además, también recibimos la **queja 10/2336**, en la que una ONG que atendía a personas de etnia gitana, nos denunciaba esta misma situación en el citado municipio granadino. Estas dos quejas se acumularon a la que ya veníamos tramitando.

El Ayuntamiento nos informó de las distintas vicisitudes que habían afectado a la tramitación del proyecto e impedido su ejecución, por lo que nos dirigimos a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada y al Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique. Una vez recibido estos informes, esta Institución trasladó al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique nuestra valoración sobre las actuaciones realizadas:

Las infraviviendas son edificaciones con uso residencial que no alcanzan las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitarlas de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares. Se da la circunstancia de que, habitualmente, los propietarios de infraviviendas son, lamentablemente, personas de escasas, cuando no nulas, posibilidades económicas. Por ello, el programa de transformación de infravivienda representa para la mayoría de estas personas la única solución posible para tener una vivienda digna y en las debidas condiciones de seguridad y habitabilidad, haciendo así efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada previsto en el art. 47 CE.

A juicio de esta Defensoría, las circunstancias puestas de manifiesto a lo largo de la tramitación de la presente queja, evidencian el fracaso más absoluto en la gestión de un asunto de tanta trascendencia para un total de 30 familias del municipio. Por un lado, en lo que afecta a la gestión y aplicación de una subvención comprometida. Por otro, por la imposibilidad de que se haya dado solución a los problemas de 30 familias que no solo

siguen con el mismo problema sino que lo verán, a buen seguro, agravado (si no lo han visto ya), ya que la mayoría posiblemente no puede hacer frente a su deber de conservación de las edificaciones si no es con la ayuda del programa de transformación de infravivienda.

A esta Institución le preocupan situaciones como las que se dan en las quejas que nos ocupan. En primer lugar, por el hecho de que se haya tardado más de dos años en presentar los proyectos, circunstancia que, a tenor de lo informado, es una de las causas principales, cuando no la fundamental, del retraso sufrido en la ejecución del programa y, a la postre, en la devolución de la subvención que viene a ser el detonante de la no ejecución de las obras de transformación de infravivienda.

En segundo lugar, con el hecho de que desde el Ayuntamiento se haya ratificado, hasta en dos ocasiones, que se asumiría con recursos económicos propios el coste no subvencionado, para ahora desdecirse y alegar que no puede asumir tales costes con base en la difícil situación financiera que atraviesa, de cuya existencia no dudamos. Compromiso que, por otra parte, consta como estipulación sexta del convenio suscrito con fecha 13 de Julio de 2001, además de la propia voluntad así manifestada por el Ayuntamiento en acuerdo de sus órganos colegiados.

Por último, por el hecho de que, a nuestro juicio, no se hayan sopesado otras alternativas viables técnica y legalmente para dar solución al problema planteado por el desfase en el presupuesto, valorando la posibilidad de modificar los proyectos rebajando el volumen de obra a ejecutar, siempre que las obras finalmente proyectadas dieran por resultado viviendas habitables, y contaran con la aceptación de los beneficiarios, tal y como nos informa la Delegación Provincial.

Del mismo modo, nos preocupa que, pese al tiempo transcurrido, se encuentren sin justificar, por un lado, 16.768,23 €, y 251.488,80 €, por otro; nos preocupa igualmente que se hayan contratado y abonado proyectos por valor de 46.277,98 €, que, a la vista de la situación actual, resultan inservibles para el fin para el que fueron contratados en 2003, presentados en 2005 y aprobados en 2006. Creemos, en este sentido, que resulta intolerable que no se hayan exigido las responsabilidades correspondientes por el retraso, más aún cuando es el propio Ayuntamiento quien solicita una ampliación de los plazos para presentar los proyectos por falta de tiempo del arquitecto contratado. Sin duda, supone la pérdida de dinero público por cuanto, de consumarse el reintegro de la subvención, se habrá gastado inútilmente en la redacción de proyectos inservibles.

Finalmente, no creemos razón suficiente, y por ello nos preocupa, que desde ese Ayuntamiento se nos responda con que *“Los motivos políticos y/o administrativos que motivaron su paralización desde 1998 a 2001 se desconocen ya que corresponden a otras legislaturas”*.

Por todo lo anterior, no puede decirse que ese Ayuntamiento haya actuado, desde que se inició la tramitación del expediente de transformación de infravivienda, en términos de los artículos 103 de la Constitución, 3 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC) y 6 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL), de acuerdo con los principios de eficacia, eficiencia, confianza legítima y servicio a los ciudadanos, y que haya servido con objetividad los intereses de éstos, especialmente los afectados por el programa de transformación de infravivienda, que

han visto defraudadas sus expectativas al, finalmente, no ejecutarse dicho programa y ver cómo su problema no solo se ha solventado sino que no se ha agravado.

Del mismo modo, se desprende que esa Corporación Local va contra sus propios actos, al manifestar, insistimos, hasta en dos ocasiones, su voluntad de sufragar con recursos económicos propios el coste de las obras no subvencionado, y así adoptarlo en Pleno Municipal, desdiciéndose posteriormente al afirmar que se va a proceder al reintegro de la subvención concedida, *“al existir un gran desfase del coste de los proyectos en la fecha de concesión y los que en estos momentos costaría ejecutarlos, y las dificultades económicas que atraviesa esta Corporación”*. Ello, sin duda, ha producido una quiebra en la confianza no solo de la ciudadanía, sino también, en el de la propia Administración autonómica.

Por otra parte, no debe olvidar esa entidad local, además del contenido de los artículos 3 CE, 3 LRJPAC y 6 LBRL, ya mencionados anteriormente, que el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones, y el artículo 114 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, establecen que la gestión de las subvenciones se realizará de acuerdo con, entre otros, el principio de eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante.

Por todo lo anterior, formulamos al Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique **Recordatorio** del deber legal de ese Ayuntamiento de actuar de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia, confianza legítima y servicio a los ciudadanos y de servir con objetividad los intereses de éstos, en virtud de lo dispuesto en los artículos 103 CE, 3 LRJPAC y 6 LBRL, así como de realizar la gestión de las subvenciones de acuerdo con, entre otros, el principio de eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones, y del artículo 114 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, a fin de canalizar todos los recursos públicos de que se dispone para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 CE.

También formulamos **Recomendación** para que, de ser aún posible, y previos los trámites que correspondieran, se estudiara y analizara en profundidad las posibilidades y alternativas para ejecutar las obras de conformidad con las propuestas de la Delegación Provincial en cuanto a la modificación de los proyectos, rebajando el volumen de obra a ejecutar, siempre que las obras finalmente proyectadas dieran por resultado viviendas habitables, y contaran con la aceptación de los beneficiarios, y que la modificación del proyecto fuera aprobada por la Delegación Provincial; y, teniendo en cuenta que, en todo caso, debían realizarse las obras correspondientes a 30 viviendas, pues la subvención otorgada es media por vivienda y en el supuesto de realizarse finalmente un número menor de viviendas, se procedería al recálculo de la subvención en función de las viviendas abordadas.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, a la mayor brevedad posible y con carácter de urgencia previos trámites legales oportunos, se justificaran, para el caso de que se ejecutaran las obras, o se reintegraran, para el supuesto en que ello finalmente no fuera posible, los 16.768,23 € correspondientes al seguimiento social que se abonaron al Ayuntamiento, así como un primer pago que se hizo al mismo el 13 de febrero

de 2007 por parte de la Administración autonómica, conforme a lo establecido en el último Convenio suscrito, por importe de 251.488,80 euros, informándose a esta Institución.

Por último, formulamos **Sugerencia** para que, en todo caso, fuera o no posible aún la ejecución total o parcial del proyecto, previos trámites oportunos, se valoraran por ese Ayuntamiento la posibilidad de exigir las responsabilidades oportunas por el retraso en el expediente y por el retraso en la redacción y presentación de los proyectos, de ser aún procedente, informándose al respecto a esta Institución. También formulamos **Sugerencia** para que, en todo caso, se dieran las instrucciones pertinentes y se adoptaran las medidas oportunas, tanto a nivel político, como a los responsables de la tramitación de los expedientes, a fin de que, bajo ningún concepto, volviera a darse una situación como la que se había puesto de manifiesto con ocasión de la tramitación de estas quejas.

Pues bien, en respuesta a nuestra resolución, el Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique nos respondió que *“queda enterado de las recomendaciones y sugerencias que se indican en su escrito, lamentando haber llegado a esta situación, ajena a la voluntad municipal, pero que por las circunstancias alegadas nos han llevado a no poder ejecutar los proyectos de rehabilitación en Infravivienda. El Ayuntamiento intentará, dentro de sus posibilidades, acogerse a otros programas que puedan dar solución a las necesidades de las personas afectadas”*.

A la vista de que no se pronunciaba sobre ninguna de las cuestiones por las que le formulamos la resolución, entendimos que la misma no había sido aceptada, por lo que procedimos a incluir, en lo que respecta a este Ayuntamiento, la queja en el presente Informe Anual.

Por otro lado y tras diversos trámites, formulamos a la Directora General de Rehabilitación y Arquitectura **Recordatorio** del deber legal de observar los principios de actuación de la Administración, en especial del principio de servicio con objetividad a los intereses generales, de eficacia, de eficiencia en la actuación y de control de los resultados, de responsabilidad por la gestión pública, de buena administración, de eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados por la Administración otorgante de subvenciones, y de eficiencia en la utilización de los recursos públicos, previstos en los artículos 103 CE, 3 LRJPAC, 3 LAJA, 8 LGS y 114 del TRLGHP.

Asimismo, también formulamos **Recomendación** para que, previos trámites legales que correspondieran, se dieran las instrucciones oportunas para iniciar el expediente de resolución del Convenio de Obras de fecha 21 de Diciembre de 2006, en el que el Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique no había justificado la primera cantidad percibida por importe de 251.488,06€ en concepto de pago a cuenta para la ejecución y dirección de las obras, para posteriormente proceder al correspondiente expediente de reintegro, informándonos al respecto.

También formulamos **Recomendación** para que, previos trámites legales que correspondan, se dieran las instrucciones oportunas para el inicio de expediente de liquidación del convenio suscrito con el Ayuntamiento en fecha 13/07/01 para la redacción del programa de actuación, proyecto técnico y proyecto social y se procediera a la devolución del importe destinado a Seguimiento Social, informándonos al respecto.

Por último, formulamos **Sugerencia** para que, una vez tramitados los expedientes de resolución y liquidación de los convenios citados, y de reintegro de

subvenciones, se valoraran, por parte de la Dirección General, las responsabilidades a que pudiera haber lugar, y en su caso, se depuraran, adoptándose las medidas que para ello resultaran necesarias, así como **Sugerencia** para que, como quiera que 30 familias de Puebla de Don Fadrique incluidas en el Programa de Transformación de Infravivienda, habían visto desvanecidas sus expectativas de transformar sus infraviviendas en viviendas dignas y adecuadas, se valoraran posibles soluciones alternativas en el marco del vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo o de cualquier otro programa de ayudas públicas que lo permita, en coordinación y colaboración con el Ayuntamiento de la localidad.

Como respuesta, la Dirección General citada nos informó que había dictado Resolución por la que se autoriza el inicio del expediente de resolución del convenio de ejecución de obra suscrito con el Ayuntamiento de Puebla de Don Fadrique el 21 de diciembre de 2006, y se había acordado la iniciación del procedimiento de reintegro de la cantidad abonada al citado Ayuntamiento en concepto de seguimiento social del convenio, por lo que entendimos que se había aceptado nuestra resolución, dando así por concluidas nuestras actuaciones, aunque indicamos a la Dirección General en el momento de dar por concluidas nuestras actuaciones que aunque no se pronunciaba al respecto, entendíamos que una vez tramitados estos expedientes, por parte de la Dirección General o por quien correspondiera, se valoraran las responsabilidades a que pudiera haber lugar y, en su caso, se depuraran, adoptándose las medidas que resultaran procedentes.

También en este apartado podemos incluir la **queja 10/1713**, en la que la interesada nos exponía, en nombre de su padre, que en el año 2008 presentaron en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva solicitud de ayuda para la adecuación funcional básica de viviendas, sin que hasta el momento de presentar la queja les hubieran notificado la resolución de su expediente.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos a la citada Delegación Provincial, ésta nos indicó, textualmente, lo siguiente:

“A fecha de 3 de Junio de 2010 hay 2.103 expedientes en propuesta de resolución, lo que significa que están a la espera de recibir dotación presupuestaria. El expediente de Dª ... es el número .../2008 por lo que existe 408 registrados con anterioridad al suyo y que evidentemente también se encuentran a la espera de recibir la correspondiente dotación”.

De lo anterior deducíamos que a los 2.103 expedientes en propuesta de resolución, entre los cuales se encontraban el de la reclamante y los 408 anteriores al suyo, no les había sido aún notificada la concesión de la subvención, por lo que no habían cobrado la ayuda. Además, ni el propio interesado ni esta Institución conocía, con la disponibilidades previstas en la convocatoria de ayudas, hasta que número de expedientes, de acuerdo con la prelación establecida, se iba a poder reconocer la concesión de la ayuda solicitada.

Por otro lado, nos preocupaba, dado el número de expedientes en situación de propuesta de resolución, que no se respetaran las previsiones del art. 7.2 de la Orden de esa Consejería, de 16 Junio de 2005, cuyo tenor literal es como sigue

«En el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de solicitud y tras someter en su caso, a fiscalización previa el correspondiente expediente de gasto, el órgano competente dictará y notificará a la persona

solicitante la resolución sobre la concesión o no de la subvención, en los términos establecidos en el artículo 13.2 del Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones ... Caso de no haberse notificado la resolución expresa de concesión en el referido plazo de tres meses, se entenderá la solicitud desestimada, en virtud de lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 3/2004, de 28 de Diciembre».

Por ello, interesamos un nuevo informe para conocer, en síntesis, la cuantía de las disponibilidades existentes para atender las solicitudes de subvenciones destinadas a la adecuación funcional básica de viviendas, el número de orden de expedientes que con la disponibilidad aprobada se podía atender entre los 2.103 expedientes pendientes de resolución y la cuantía de la disponibilidad que sería necesaria para atender la totalidad de los 2.103 expedientes en situación de propuesta de resolución. Asimismo, también queríamos conocer –dado que era previsible que con las disponibilidades presupuestarias no se pudieran atender todos los expedientes- si se iban dictar las oportunas resoluciones para notificar a los interesados la no concesión de las ayudas solicitadas y, en todo caso, de las dilaciones producidas en la tramitación de estas solicitudes.

Una vez que recibimos la respuesta de la Delegación Provincial, trasladamos a ésta nuestras consideraciones pues compartíamos, lógicamente, la necesidad de que existiera disponibilidad presupuestaria como exigencia previa a la adopción de la resolución que procediera y, por tanto, la necesidad de someter a fiscalización previa los preceptos de la resolución. Asimismo, compartíamos, como no podía ser de otra forma, los efectos que provoca, en términos de silencio, la no resolución de los expedientes en el plazo establecido por la norma de tres meses.

Ahora bien, lo que a esta Institución le preocupaba era que, como consecuencia de las disfuncionalidades que se producen en el ámbito de la Administración Pública, derivadas, unas veces, de la tardanza en generar y estar disponible el crédito necesario para afrontar los compromisos de pago para afrontar la concesión de estas ayudas, y, en otras, de la admisión de un número de solicitudes muy superior al crédito existente, se provocara un retraso estructural en el tiempo de resolución de los expedientes, que tuviera las siguientes consecuencias:

a) El ciudadano queda en una situación, que se prolonga en el tiempo y en la que desconoce si van a otorgarle o no la subvención y en qué plazo se le ingresaría.

b) Si se atiene a la normativa de aplicación, puede entender, o presumir, que la subvención le ha sido denegada por el plazo transcurrido, cuando lo más habitual es que, finalmente, la reciba, ya que en la mayoría de los casos la propuesta de resolución está incluso redactada (pendiente sólo de fiscalización previa). En otro caso, si se ha agotado el crédito presupuestario, en bastantes ocasiones puede ocurrir que el ciudadano desconozca, si el expediente va a ser archivado al haberse superado el límite presupuestario, o si va a quedar pendiente de una nueva convocatoria de ayudas en la que tendría prioridad respecto de los nuevos solicitantes de estas. En fin, pensamos que se está creando una situación de indeterminación en los solicitantes de estas ayudas, que lejos de conseguir el objetivo previsto en la norma, muchas veces perjudica los intereses de estos ciudadanos por la incidencia que todo ello posee en los planes de su economía familiar o personal, lo que puede tener como consecuencia que no puedan afrontar los gastos comprometidos.

c) La figura del silencio administrativo está contemplada como una garantía para la ciudadanía que, presuntamente, en el caso del silencio negativo, puede ejecutar sus acciones en defensa de sus derechos ante los Tribunales. Pero en modo alguno puede ser utilizado para exonerar fácticamente a la Administración de cumplir una obligación, como es la de resolver en tiempo y forma las solicitudes presentadas por la ciudadanía.

En el caso que nos ocupa, ni se cumple el plazo de 3 meses previsto en la Orden de 16 de Junio de 2005, ni se resuelve expresamente dentro de este plazo, como exige la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello, formulamos al Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva **Recordatorio** del deber legal de observar el contenido de los arts. 103.1 de la Constitución y 3 de la Ley 30/1992, en cuanto a la necesidad de actuar con eficacia y eficiencia, así como de observar el cumplimiento de los plazos de la Orden de 16 de Junio de 2005.

Asimismo, también formulábamos **Recomendación** con objeto de que se realizaran cuantas gestiones fueran necesarias ante los órganos que correspondiera a fin de hacerles llegar el grave problema que se había generado y, en consecuencia, que se agilizaran los trámites necesarios para que se generara el crédito para asumir el pago de estas subvenciones. También formulamos **Recomendación** para que, respecto de todos los expedientes que contaran con propuesta de resolución favorable, se comunicara a los interesados este hecho, informándoles de que se estaba pendiente de trámite de fiscalización previa al no existir, en aquel momento, disponibilidad presupuestaria. Ello con la finalidad de que, al menos, conocieran la situación en la que se encontraban sus expedientes, generándoles la necesaria seguridad jurídica sobre las solicitudes que se presentaron en su día.

Asimismo, respecto de los expedientes cuya ayuda no iba a poder ser abonada con cargo a la última convocatoria de ayudas al exceder el límite presupuestario previsto, se debía comunicar, a los solicitantes, esta circunstancia y las previsiones de la Administración al respecto.

De la respuesta que nos remitió la Delegación se deducía que ésta aceptaba la primera Recomendación efectuada en nuestra resolución, relativa a que se realizaran cuantas gestiones fueran necesarias ante los órganos que correspondiera a fin de hacerles llegar el grave problema que se había generado en cuanto a las ayudas de adecuación funcional básica de vivienda y, en consecuencia, que se agilizaran los trámites necesarios para que se generara el crédito para asumir el pago de estas subvenciones.

No obstante, en lo que respecta a nuestra segunda Recomendación, se discrepaba de su contenido, no aceptando por tanto la misma, aunque trasladamos a la Delegación que, a nuestro juicio, lo que generaba inseguridad jurídica es no informar a los ciudadanos pese al tiempo transcurrido desde su solicitud, formalmente y por escrito, de cuál es la situación de su expediente, pues no saben si atenerse a las reglas del silencio administrativo, utilizando los recursos establecidos al efecto en legislación de procedimiento, o por el contrario deben esperar indefinidamente sin saber cuál es la causa del silencio, a que la actividad administrativa les notifique la resolución favorable o la denegación.

Más aún, precisamente el hecho de que la mayoría de afectados sean personas mayores, exige de la Administración reforzar los mecanismos informativos y los vínculos para con los administrados, evitando así que estos ciudadanos y ciudadanas se encuentren en una situación de absoluto desconocimiento y de no saber qué hacer. Lo contrario sería, a nuestro parecer, obviar los principios generales por los que se rigen las Administraciones Públicas, entre los que se encuentran, por lo que aquí interesa, los de confianza legítima, buena fe y transparencia con los ciudadanos, mencionados en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o el principio de buena administración del artículo 5 de la Ley 9/2007, de 22 de Octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en el que se incluye el de proximidad a la ciudadanía y el de obtener información veraz.

Por otra parte, nos decían *“respecto de los expedientes cuya ayuda no va a poder ser abonada con cargo a la última convocatoria de ayudas al exceder el límite presupuestario previsto, se les deberá comunicar esta circunstancia y las previsiones de la Administración al respecto”*, no se trataba de ayudas sujetas a convocatoria y que las previsiones de la Administración al respecto en el actual momento presupuestario pasaban por la existencia de un crédito que se generaba de manera difícilmente previsible para las Delegaciones Provinciales.

En relación con esta observación, consideramos que las circunstancias mencionadas no debían ser impedimento para informar a los administrados de cuál era la situación de su expediente y de los motivos por los que estaba en tal situación, colocándoles de lo contrario en una situación de indefinición.

Como caso singular nos encontramos la **queja 10/5517**, en la que la interesada nos exponía su precaria situación, ya que la vivienda que constituye su domicilio tenía la consideración de infravivienda, siendo incluida en el *“Proyecto de Reforma y Rehabilitación de Vivienda”* de 1993, tramitado al amparo de los Decretos 213/1985 y 213/1988 que, al parecer, nunca llegó a ejecutarse.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) nos remitió un informe social muy completo sobre la familia de la reclamante, analizado el cual consideramos que la situación sociofamiliar que se nos trasladaba no era precaria, sino dramática. En este sentido, el propio informe social se expresaba, en cuanto a la situación socioeconómica, en los siguientes términos:

“La unidad familiar se halla en una situación económica de precariedad, caracterizada por una ausencia de ingresos o una escasez de los mismos que les hace vivir en la marginación. Cuando existen los ingresos, son habitualmente escasos, insuficientes e inconstantes. (...) La fuente de ingresos de 426 €/ para 5 personas, supone una renta per cápita de 2,84 € al mes (6 meses que se agota en Febrero de 2011)”.

A su vez, en lo que afectaba a la cuestión de la vivienda, la situación no era menos dramática, pues, continuaba el informe social:

“En la visita cursada por esta trabajadora social, en el mes de Septiembre, observó como la vivienda se hallaba en muy mal estado general, encontrándose todo el mobiliario almacenado y desmontado en 2 habitaciones,

por temor a que el derrumbe del techo les deje sin muebles, quedando libre para el uso de los 5 miembros solo la cocina de 3x2 metros y el salón de 3x3 metros.

Resultando que mientras que ha hecho buen tiempo han dormido distribuyendo los colchones todas las noches entre la azotea y el salón, y ahora con las primeras lluvias duermen en 1 colchón en el salón y en el sofá las mismas 5 personas, sobre las que caen restos de caliche, tierra mientras que malduermen, con temor a que se desplome el techo, que está abombado, a las picaduras de bichos, a las mordeduras de las ratas o de las serpientes ciegas, y a las picaduras de insectos y arañas. Además no tienen termo y en el cuarto de baño, se desprenden los azulejos y sólo se tiene en pie el lavabo, ya que la bañera no desagua porque al parecer las ratas han roído parte de las tuberías y se sale el agua, por lo que lavan en un barreño y tiran el agua a la calle (Sus necesidades las hacen en un cubo).

Las condiciones de la vivienda resultan insalubres, y paupérrimas, al tener todas las instalaciones en aparente mal estado, con gran presencia de humedad y filtraciones, haciendo pensar en posibles daños estructurales, a ello se une la antigüedad de la construcción, el hacinamiento, la mala climatización, la presencia de plagas y la ausencia de ventanas, de termo y un cuadro eléctrico con signos de humedad.

Dado que en opinión de la trabajadora social que emite el informe, la vivienda podría requerir su clausura, y el realojo urgente de la unidad familiar... en tanto se acomete la Ejecución de la Transformación del Proyecto de Infravivienda que está pendiente, ... se emitió un informe en Septiembre, dirigido al Delegado de Vivienda para que los peritos designados a tal fin, visitasen de nuevo el inmueble y revalorasen la peligrosidad y así en función de la situación de la situación y de las necesidades presentes, se bajaren las opciones posibles existentes entre los intervinientes, para la determinación de la medida viable para el realojo de urgencia familiar”.

Tras informarnos de los distintos motivos por los que no se había ejecutado el convenio firmado en su momento con EPSA, en el marco del cual se habría resuelto esta situación, así como de las distintas alternativas que se estaban barajando, interesamos un nuevo informe. En este sentido, finalmente, el Ayuntamiento nos decía que le habían adjudicado una vivienda en alquiler de forma provisional, a la que se había trasladado los útiles y enseres que consideraron necesarios –todo ello con ayuda de vehículos y personal del Ayuntamiento-, así como que se les había incluido en el Servicio Municipal de Ayuda a Domicilio, con objeto de facilitarles comida. La nueva vivienda, de 90 m², está muy próxima a un centro educativo y de salud, comercios, paradas de autobús, parques infantiles y biblioteca central, era una antigua casa de maestros, con tres dormitorios y cuarto de baño.

Tras ello, habían comprobado la buena disposición de los miembros de la unidad familiar a colaborar con los Servicios Sociales. Por ello, entendimos que el problema por el que acudió a nosotros la unidad familiar estaba en vías de solución, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

Por último, podemos citar, sólo a título de ejemplo pues hay muchos más, diversos supuestos en los que quedó patente la falta de disponibilidad presupuestaria para la ejecución de obras acogidas al programa autonómico de rehabilitación de edificios.

Así, la **queja 11/4603** la presentó el presidente de una comunidad de propietarios de un inmueble de Almería exponiéndonos que, en Septiembre de 2009, la comunidad inició el procedimiento de subvención para la rehabilitación del edificio con objeto de sustituir el ascensor del mismo por otro nuevo, al amparo del programa autonómico de rehabilitación de edificios. Tras algunos requerimientos para que se subsanara la documentación presentada, finalmente ésta se completó con fecha de febrero de 2011. Desde entonces, se habían interesado por el estado del expediente, siéndole comunicado telefónicamente que no había disponibilidad presupuestaria.

En su respuesta, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Almería no decía, textualmente, lo siguiente:

“1.- Durante el presente año 2011 no se ha podido conceder ninguna Calificación correspondiente al programa de Rehabilitación de Edificios de Viviendas, contenido en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, por carecer este programa de disponibilidad presupuestaria. Asimismo, la información que se nos transmite desde la Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda es que para el ejercicio 2012 tampoco está previsto que se dote presupuestariamente este programa.

2.- Ante dicha circunstancia de nula disponibilidad presupuestaria, esta Delegación Provincial, de manera coordinada con la citada Dirección General y las otras siete Delegaciones Provinciales de la referida Consejería, decidió suspender la tramitación administrativa de los expedientes pendientes de calificar, ante la incertidumbre motivada por esta situación de no saber si se podrá o no, en un futuro, disponer de presupuesto para este programa, y evitar gastos innecesarios (proyectos, licencias, tasas, etc.) a las Comunidades de Propietarios afectadas.

3.- La suspensión en la tramitación ha supuesto, no solo que no se haya calificado ningún expediente, sino que tampoco se haya dictado resolución de denegación (por falta de disponibilidad presupuestaria), al no haber recibido confirmación oficial de la citada Dirección General sobre la posibilidad de disponer en futuros ejercicios económicos de dotación presupuestaria para este programa”.

A la vista de la inexistencia de disponibilidad presupuestaria, no podíamos continuar con nuestras actuaciones pero, en el momento de dar por concluidas las mismas, trasladamos a la Delegación Provincial que compartíamos la preocupación de los vecinos afectados y el malestar generado por estas circunstancias, más aún cuando desde la propia Delegación Provincial se nos indicaba que en la misma situación –pendientes de ser requeridos únicamente de la presentación del proyecto y de la licencia de obras- había un total de 73 expedientes, mientras que son 95 expedientes los que se encontraban tramitados completamente, únicamente a la espera de que hubiera disponibilidad presupuestaria.

Adicionalmente, trasladamos a los interesados que la sujeción a disponibilidad presupuestaria previa de estas subvenciones, tal y como lo establece su normativa reguladora, excluye que cualquier paralización o ralentización de los expedientes por este motivo, constituya en sí una irregularidad administrativa que podamos supervisar. Por tanto, aunque comprendíamos que hubiesen visto defraudada su expectativa de contar con la subvención en un plazo de tiempo razonable para poder acometer la sustitución del ascensor, por las razones expuestas en el informe de la Delegación Provincial, no considerábamos justificado llevar a cabo actuaciones adicionales.

Ahora bien, sí hemos querido dejar constancia en este Informe de este hecho, pues creemos que no es de recibo que se anuncien y convoquen públicamente unas ayudas que generan expectativas en la ciudadanía y que, después de originar gastos y tiempo perdido, en la práctica no se pongan en marcha, sin que se informe de todo ello a la ciudadanía.

En el mismo sentido tramitamos, sin resultado positivo, la **queja 11/996**, en este caso de un edificio sito en la ciudad de Córdoba, cuya comunidad de propietarios solicitó ayuda para la rehabilitación singular del edificio en Junio de 2007, y que después de tener, incluso, la licencia de obras según las instrucciones de EPSA, se encontraban con que EPSA les había dicho que no había dinero para afrontar las obras.

2.2.5.3. Ayudas al alquiler de viviendas.

2.2.5.3.1. Ayudas a los propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler a través de las Agencias de Fomento de Alquiler.

Respecto de la falta de resolución a las solicitudes de subvención que otorgaba la Consejería de Obras Públicas y Vivienda destinadas a los propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler a través de las Agencias de Fomento de Alquiler, hemos tramitado varias quejas sobre esta cuestión. Entre todas ellas, podemos destacar cuatro, tramitadas con la Delegación Provincial de esta Consejería en Sevilla, debido a la resolución que formulamos a la misma.

En la primera de ellas, la **queja 10/6205**, el interesado nos indicaba que puso en alquiler una vivienda de su propiedad a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, solicitando posteriormente la subvención de 6.000 euros que, dos años y dos meses después, seguía sin recibir, sin que ni siquiera le hubieran notificado la resolución.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos a la Delegación Provincial citada, ésta nos respondió que el expediente estaba, en aquellos momentos, en tramitación, aunque nos indicaba que este tipo de subvenciones estaba, en aquel momento, suspendidas por falta de dotación presupuestaria, aunque, continuaba la Delegación Provincial, *“Sin perjuicio de ello, las solicitudes pendientes de resolución continúan gestionándose y resolviéndose conforme a lo establecido en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y los planes estatales, con el objetivo de que las que cumplan los requisitos exigidos puedan proponerse para su aprobación definitiva en el momento en que vuelva a existir partida económica. En ese caso, se respetará de forma escrupulosa el orden de incoación de las solicitudes recibidas”*.

En similares términos se dirigieron a nosotros los interesados de la **queja 10/6552** (en la que el interesado nos decía que presentó su solicitud el 9 de Enero de 2009 y aún no sabía cuando podría recibir la subvención), la **queja 11/9** (la interesada presentó la solicitud en Noviembre de 2008 a través de una agencia de fomento del alquiler, y desde entonces no había vuelto a tener noticias de su solicitud) y la **queja 11/98** (que presentó la solicitud en Septiembre de 2008), en las que también la Delegación Provincial, cuando interesamos el preceptivo informe, nos respondió en el mismo sentido que la queja citada más arriba.

En todos estos casos trasladamos a la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla que ya en el ejercicio anterior habíamos tramitado de oficio la **queja 10/2487** (citada en nuestro Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2010, dentro de esta misma sección, apartado 2.2.5.3.1. Ayudas a los propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler), en la que manifestábamos que se había generado un clima de desconfianza generalizada y sorpresa entre el colectivo de ciudadanos y ciudadanas que había presentado solicitudes de subvención como la que nos ocupa y que se había encontrado con que la causa de denegación no era otra (y sigue siendo) que la falta de presupuesto. Todo ello, con el agravante de que, una vez firmados los contratos, se habían encontrado con el problema de que no iban a recibir la subvención prevista por los motivos mencionados y se defraudaba claramente las expectativas de recibir el incentivo económico creado para esta finalidad.

Sin perjuicio de que las ayudas estuvieran limitadas por las disponibilidades presupuestarias, y que una vez transcurrido el plazo del que dispone la administración para resolver, se había de entender la desestimación presunta, por lo que cabía interponer potestativamente recurso administrativo de reposición, no debe olvidarse lo dispuesto en el art. 42.1 LRJPAC, en cuya virtud:

«La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación».

Por tanto, podría darse el supuesto de que se reconociera la ayuda a solicitudes posteriores a otras que ya habían sido expresamente denegadas por el reiterado motivo de falta de disponibilidad presupuestaria, por lo que más bien parecía una ironía que se nos dijera que *“se respetará de forma escrupulosa el orden de incoación de las solicitudes recibidas”*.

Ello no obstante, instamos a la Delegación Provincial a que, si consideraba que aún cabía la posibilidad real y cierta de que hubiera disponibilidad presupuestaria más adelante para resolver favorablemente las solicitudes de estas ayudas que aún están pendientes, y poder así abonar la subvención, lo más conveniente para esta Institución era comunicar por escrito esta información a los solicitantes, haciendo especial mención a cuál era la causa (falta de disponibilidad presupuestaria) de que hasta aquel momento no se les hubiera notificado la resolución, así como que dicha causa fuera igualmente un condicionante para resolver su petición a futuro, pues se desconocía si se iba a contar con nueva disponibilidad presupuestaria para resolver las solicitudes pendientes reconociendo las ayudas.

En cualquier caso, creemos que lo que no se puede es prolongar en el tiempo una situación de indefinición del ciudadano, a la expectativa de las disponibilidades presupuestarias y con la ayuda ya expresamente derogada en los planes de vivienda.

En este sentido, la falta de información al ciudadano solicitante de estas ayudas, le deja en una situación de incertidumbre más de dos años después de que presentara su solicitud de subvención, e incluso cabría calificarla de indefensión, pues sabe que cumple los requisitos, pero no sabe si algún día se dispondrá de presupuesto suficiente para abonarle la ayuda. Lo único cierto es que se encuentra en una situación absoluta de desconocimiento, sin que le notifiquen absolutamente nada sobre su solicitud, quebrantándose así los más elementales principios de buena fe y confianza legítima. Asimismo, debía tenerse en cuenta lo siguiente:

- Que la ayuda solicitada, prevista para propietarios de viviendas libres desocupadas cedidas en alquiler, fueron suprimidas por la disposición derogatoria única del vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 8 de Diciembre, publicado en el BOE núm. 309, de 24 de Diciembre de 2008, que no incluyó entre sus programas este tipo de ayudas.

- Que fruto de esa derogación en la normativa estatal, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (Decreto 395/2008, de 24 de Junio), fue modificado por el Decreto 266/2009, de 9 de Junio, en el sentido de suprimir la ayuda para propietarios de viviendas libres desocupadas cedidas en alquiler.

- Que los objetivos convenidos en relación con esta ayuda entre la Junta de Andalucía y el entonces Ministerio de Vivienda para los períodos 2005-2008 y 2008-2009, fueron ampliamente superados con las resoluciones otorgadas.

- Que, adicionalmente, durante el tiempo que estuvieron vigentes las ayudas para propietarios de viviendas libres desocupadas cedidas en alquiler, habían estado siempre sujetas a las disponibilidades presupuestarias, y que, en aquellos momentos, no existía tal disponibilidad para atender su pago, motivo de que la solicitud del promotor de la queja no hubiera sido resuelta y, por tanto, no se le hubiera concedido la ayuda.

Por todo ello, formulamos a la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla **Recordatorio** del deber legal de dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla, cualquiera que fuera su forma de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 LRJPAC, resolviendo, en consecuencia, lo que procediera en el expediente de subvención iniciado por el promotor de la queja.

Ello no obstante, decíamos que si dicha Delegación Provincial considerara que existe la posibilidad real y cierta de que las ayudas que nos ocupan, pese a haber sido ya expresamente derogadas de los Planes de Vivienda vigentes (estatal y autonómico), y pese a haberse agotado e incluso superado el presupuesto disponible y los objetivos convenidos con la Administración estatal, pudieran ser objeto de nueva dotación presupuestaria para atender las solicitudes pendientes, formulamos **Sugerencia** a fin de que:

- a) Que, bajo su responsabilidad, informara formalmente y por escrito a los solicitantes de que el motivo de no haber resuelto su solicitud de subvención (denegándola por falta de disponibilidad presupuestaria), obedece a que confía que se van a dotar nuevas partidas presupuestarias para atender las solicitudes aún no resueltas, si bien se

desconoce, aun en este supuesto de nuevas dotaciones presupuestarias, si serían suficientes para atender a todas las solicitudes pendientes.

b) Que, en todo caso, se informara a los interesados formalmente y por escrito de que, dado el tiempo transcurrido desde que se iniciara el procedimiento, podía entender desestimada por silencio administrativo su solicitud, indicándole en tal caso desde qué momento se ha producido la desestimación presunta, los recursos que podría ejercitar, plazos con los que cuenta para ello y ante qué organismos presentarlos, indicando igualmente el sentido del silencio administrativo.

Única forma a nuestro entender, por un lado, de trasladar a los interesados ante la situación en la que se encuentra su expediente y las expectativas que tiene de que sea resuelto de forma favorable para sus intereses; y, por otro lado, de ofrecerle argumentos para que pueda decidir si esperar un plazo de tiempo prudencial a esta eventual disponibilidad presupuestaria o, por el contrario, si entender desestimada ya su solicitud por efecto del silencio administrativo, ejercitando, si así lo considerara oportuno, los recursos que en derecho correspondan.

A todas estas resoluciones que dirigimos, la Delegación nos contestó, en síntesis, que habían superado con creces los objetivos iniciales previstos en el capítulo de ayudas a los propietarios de viviendas libres interesados en cederlas en régimen de alquiler y aunque asumían la contrariedad que la suspensión de éstas por criterios presupuestarios hubiera podido provocar entre los solicitantes pendientes de resolución, no debía empañar la positiva repercusión para los ciudadanos que habían resultado beneficiarios del programa. Por ello, discrepaban de que la decisión hubiera creado “*un clima de desconfianza*” generalizado.

Respecto al Recordatorio, la Delegación había resuelto por encima de los objetivos iniciales, expediente por expediente y tenía la intención de resolverlos todos los que se hubieran presentado adecuada y conforme a la convocatoria, notificándose expresamente todos los que el motivo era distinto a la falta de disponibilidad presupuestaria. En este caso, es decir cuando el motivo fuera la no disponibilidad de partida económica, asumiendo nuestra resolución, iban también a resolverlos expresamente, notificando la resolución, a fin de que se abriera la vía legal del recurso correspondiente. También habían recogido nuestra sugerencia de que no debía darse el supuesto de que se reconociera la ayuda a solicitudes posteriores a otras que ya habían sido expresamente denegadas por este motivo.

Entendimos, por tanto, que en la cuestión concreta planteada por los interesados en las quejas mencionadas, la falta de resolución a las solicitudes presentadas, la Delegación se comprometía a resolver todas las solicitudes pendientes.

Además, aclarábamos que la obligación incluida de resolver y notificar, nada tenía que ver con el hecho de que “*esta Delegación ha resuelto por encima de los objetivos iniciales*”, puesto esto es algo que afecta al destino de los recursos públicos a un fin más allá de la cantidad inicialmente prevista. Es decir, lo que ha ocurrido es, simplemente, que la demanda de ayudas ha sido superior a las partidas presupuestarias existentes y de las que se han dotado posteriormente, pero ello no tiene nada que ver con la exigencia legal de que en cada caso se dicte la resolución expresa que resulte procedente.

En el caso de la **queja 10/6402**, tramitada por los mismos motivos que los anteriores, fue la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva la que no asumió la **Sugerencia** formulada por esta Institución para que dictara la resolución que procediera. Es más, nos decía que *“En cuanto a si esta Delegación considera si existe la posibilidad real y cierta de resolver favorablemente las ayudas que nos ocupan, en la confianza de que se van a dotar nuevas partidas presupuestarias a tal efecto, estamos a lo que se nos indique desde nuestra Dirección General y lo único que podemos aseverar es que le mantenemos puntualmente informado del devenir de la situación”*.

En relación con esta cuestión, tuvimos que indicarle que, a nuestro juicio, la actuación de esa Delegación Provincial no parecía ajustada a los principios de buena fe, transparencia, confianza legítima y buena administración que predicen la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y la Ley 9/2007, de 22 de Octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo con los antecedentes que obraban en el expediente de queja, pues se nos decía que no se había denegado la solicitud, pero tampoco se podía resolver favorablemente hasta el momento en que se tuviera disponible el crédito e intervenido el pago. Es decir, se generaba una expectativa, una situación de incertidumbre, una esperanza de cobro de la ayuda a un solicitante, como el promotor de la presente queja, que presentó su solicitud de subvención con fecha 2 de Enero de 2009. Sin embargo, tenemos constancia, por la información recibida de otras quejas, que la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Huelva había resuelto otras solicitudes, presentadas mucho antes que la del promotor de esta queja, denegando expresamente la ayuda a propietarios de viviendas libres por falta de disponibilidad presupuestaria.

En concreto, teníamos constancia, por ejemplo, de la resolución denegatoria por el motivo indicado de una solicitud presentada con fecha 25 de Noviembre de 2008 por el interesado, que también acudió en queja a esta Institución. Cabe preguntar, por tanto, a la Delegación Provincial de Huelva si, en el caso de este interesado, tampoco procedía denegar ni resolver favorablemente hasta el momento en que se tuviera disponible el crédito e intervenido el pago. Sin embargo, se resolvió expresamente denegándole la ayuda por falta de disponibilidad presupuestaria, lo que, en puridad, no constituía irregularidad administrativa puesto que estas subvenciones habían estado siempre sujetas a las disponibilidades presupuestarias, y así se lo trasladamos al interesado. Por consiguiente, no tendría sentido alguno, en la hipótesis de nuevos créditos para pagar esta ayuda, que se le reconociera y abonara a quien había presentado su solicitud tiempo después que a quien ya se le había denegado por falta de presupuesto.

Es por eso que consideramos que la Delegación Provincial de Huelva, variando su criterio en base a unos argumentos cuya probabilidad de acontecer, a nuestro modo de ver, era reducida, daba lugar a expectativas que, siendo realistas, a nuestro juicio, eran absolutamente infundadas, más aún habiéndose derogado expresamente la ayuda tanto en el Plan estatal como en el Plan Concertado, y sobre todo teniendo en cuenta que el presupuesto no solo fue agotado, sino que hubo de implementarse con aportaciones propias de la Junta de Andalucía, aumentándolo. Con todo, incluso para la hipótesis de que se dotaran nuevas partidas presupuestarias, se estaría discriminando a quien ya se le había denegado la ayuda por falta de disponibilidad presupuestaria, salvo que tuviera carácter retroactivo, y se dotara con este carácter.

Además, si se generasen nuevas ayudas, no habría certeza alguna de que con el importe de éstas fueran a cubrirse las solicitudes pendientes y, en su caso, cuántas de éstas, además de que, por otro lado, tendría poco sentido que tales ayudas se pusieran en marcha de nuevo, sin que los propietarios que decidieran poner sus viviendas en alquiler conocieran que antes de poder recibirlas, habría que atender las solicitudes pendientes correspondientes a programas anteriores. En fin, sólo cabía concluir que se había dado lugar a una situación lamentable que situaba a los administrados confiados en la bondad de este programa de ayudas en una indeterminación permanente, incompatible con la seguridad jurídica que debe estar presente en toda relación entre administración y administrado.

Ello no obstante, en términos generales, no pudimos considerar aceptada nuestra Resolución, por cuanto, a tenor de la respuesta a la misma, sólo nos quedaba deducir que no se iba a proceder a resolver expresamente la solicitud de subvención del promotor de la queja que estamos comentando, con base en la reiterada suspensión de la subvención –cuando lo cierto era que estaba expresamente derogada- y pese a las evidencias que poníamos de manifiesto, al haberse denegado expresamente por esa misma Delegación Provincial de Huelva, solicitudes de la misma ayuda, presentadas con anterioridad, en base a la falta de disponibilidad presupuestaria.

Dado que habíamos tramitado, desde finales de 2009, un importante número de quejas relativas a las ayudas de propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler a través de Agencias de Fomento del Alquiler y la disparidad de criterios que habíamos observado en la gestión de las mismas por parte de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, abrimos de oficio la **queja 11/985**, con objeto de trasladar nuestras consideraciones a la Consejera.

En ella, dábamos cuenta, ampliamente, de diversas quejas tramitadas por esta Institución por este motivo y de su resultado, muy ampliamente y que no podemos resumir aquí, dejando constancia de las graves disfuncionalidades en las que habían incurrido, con motivo de la tramitación de los expedientes de queja, las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Terminábamos formulando a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda **Recomendación** para que se recordara a todas las Delegaciones Provinciales de la Consejería el deber legal de dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que fuera su forma de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 LRJPAC, resolviendo, en consecuencia, lo que procediera en los expedientes de ayuda a propietarios de viviendas libres cedidas en alquiler que estuvieran aún pendientes.

También formulamos **Recomendación** para que, no obstante lo anterior, si la Consejería consideraba que existía la posibilidad real y cierta de que las ayudas que nos ocupan, pese a haber sido ya expresamente derogadas de los Planes de Vivienda vigentes (estatal y autonómico), y pese a haberse agotado e incluso superado el presupuesto disponible y los objetivos convenidos con la Administración estatal, pudieran ser objeto de nueva dotación presupuestaria para atender las solicitudes pendientes, debería bajo su responsabilidad comunicar a todas las Delegaciones Provinciales:

1. Que se informara formalmente y por escrito a los solicitantes de que el motivo de no haber resuelto su solicitud de subvención (denegándola por falta de disponibilidad

presupuestaria), obedecía a la confianza que se iban a dotar nuevas partidas presupuestarias para atender las solicitudes aún no resueltas, si bien se desconocía, aún en este supuesto de nuevas dotaciones presupuestarias, si serían suficientes para atender a todas las solicitudes pendientes.

2. Que se informara a los solicitantes pendientes de resolver, formalmente y por escrito de que, dado el tiempo transcurrido desde que se inició el procedimiento, podían entender desestimada por silencio administrativo las solicitudes, indicándoles, en tal caso, desde qué momento se había producido la desestimación presunta, los recursos que podrían ejercitar, plazos con los que contaban para ello y ante qué organismos presentarlos, indicando igualmente el sentido del silencio administrativo.

3. Que, en caso contrario y de acuerdo con el Recordatorio formulado, se optara por resolver expresamente todas las solicitudes pendientes, sin más dilación y con carácter de urgencia, denegando las ayudas por falta de disponibilidad presupuestaria, evitando así generar expectativas infundadas.

Única forma a nuestro entender, por un lado, de trasladar a los solicitantes de esta ayuda la situación en la que se encontraba su expediente y las expectativas que tenía de que fuera resuelto de forma favorable para sus intereses; y, por otro lado, de ofrecerle argumentos para que pudiera decidir si esperar un plazo de tiempo prudencial a esta eventual disponibilidad presupuestaria o, por el contrario, si entender desestimada ya su solicitud por efecto del silencio administrativo, ejercitando, si así lo considerara oportuno los recursos que en Derecho correspondan.

La respuesta nos llegó a través de la Dirección General de Vivienda de esta Consejería, que nos decía, textualmente, lo siguiente:

“Atendido a sus recomendaciones anteriores que nos fueron trasladadas en virtud de la queja de oficio 10/2487, el pasado mes de abril se dieron instrucciones a todas las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda a fin de que se procedieran a la resolución de las mencionadas solicitudes, bien denegándolas por falta de presupuesto o bien inadmitiéndolas por presentación extemporánea, según fuera la fecha de presentación de las mismas.

En sus consideraciones, se pone de manifiesto que dos de estas Delegaciones Provinciales, Huelva y Sevilla, durante el mes de enero de 2011 no procedieron de acuerdo a esta línea de actuación; sin embargo, es de señalar que las instrucciones que se formularon desde esta Dirección General fueron dadas tres meses más tarde, por lo que los ejemplos dados no suponen ningún cambio de criterio respecto a dichas instrucciones, por ser anteriores.

Por último, aclararles que efectivamente no va a volver a existir ninguna dotación presupuestaria para atender a las ayudas que nos ocupan, por no estar consideradas en la normativa vigente y por haberse financiado ya la totalidad de los objetivos que para las mismas fueron establecidos durante todos los años de su existencia y que esta circunstancia en la actualidad es conocida por todas nuestras Delegaciones Provinciales.”

A la vista de cuanto antecede, entendimos que nuestra Resolución había sido aceptada, aunque a lo largo del ejercicio, y pese a las instrucciones de que hablaba la Directora General, nos hemos encontrado con varias solicitudes de estas ayudas que no habían sido resueltas, admitiendo a trámite las quejas a los efectos de requerir su resolución expresa.

2.2.5.3.2. Ayudas a los inquilinos de viviendas en alquiler.

El interesado de la **queja 10/2933** nos indicaba que en Noviembre de 2008 celebró contrato de alquiler, siéndole tramitado por la agencia de fomento del alquiler la subvención para el pago de la renta, sin que desde entonces hubiera recibido respuesta alguna.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos a EPSA, ésta nos informó que revisado el expediente administrativo objeto de la queja, el interesado formalizó contrato de arrendamiento de la vivienda el día 2 de Noviembre de 2008, presentando con fecha 17 de Febrero de 2009 solicitud de subvención a las personas inquilinas de viviendas. En Febrero de 2011 se le había requerido determinada documentación respecto del ejercicio 2007. En la declaración presentada no constaba el ejercicio fiscal al que correspondían los ingresos especificados. Al presentar el interesado toda la documentación, le había sido reconocida la subvención solicitada, y esperaban abonársela en breve tiempo a la cuenta que había designado el interesado.

A la vista de esta respuesta, entendimos que se había aceptado la pretensión del interesado, aunque en el momento de archivar el expediente de queja, comunicamos al Director Gerente de EPSA que no nos parecía admisible en el modelo de Administración efectiva configurado por Constitución Española, por la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y por la propia Ley 9/2007, de 22 de Octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, un retraso como el sufrido por el reclamante, pues si bien su solicitud era de fecha 17 de Febrero de 2009, no había sido hasta el 25 de Febrero de 2011 (dos años y ocho días después) cuando se le había requerido para que subsanara la documentación, efectuándose el pago a partir del mes de Marzo de 2011 y que con el retraso puesto de manifiesto, sólo cabía afirmar que la ayuda quedaba absolutamente desvirtuada y, además, se colocaba en situación de seria dificultad a quien confiaba en el abono a tiempo, o al menos con un retraso prudencial, de la ayuda concedida para afrontar el pago de las mensualidades del alquiler.

También tuvo una solución favorable a las pretensiones de la interesada la **queja 10/6074**, en la que nos exponía que alquiló, con la intermediación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (EMUVIJESA), una vivienda, solicitando posteriormente la subvención a inquilinos de vivienda libres para el abono de la renta mensual. Esta solicitud tuvo entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Cádiz en Julio de 2008, pero dos años y seis meses después aún no había recibido la resolución del expediente.

En este caso, EPSA nos comunicó que en Enero de 2011 se había resuelto la solicitud de la interesada, pues se le había requerido determinada documentación, y en breves fechas iba a recibir el abono de la subvención atrasada.

En este caso, como ya hemos dicho anteriormente, trasladamos a EPSA que el retraso sufrido en el expediente nos parecía muy grave, pues con el retraso producido quedaba en entredicho la finalidad de la subvención, que no es otra que ayudar al subvencionado en el abono de la renta mensual del alquiler, pero no más de dos años después, momento en que quizás el afectado se había visto obligado a resolver el alquiler por no poder afrontarlo por sí solo, o bien había pasado serias dificultades, como así nos han trasladado decenas de reclamantes.

También la interesada de la **queja 11/1180** consiguió su pretensión, pues después de solicitar la subvención a personas inquilinas de viviendas no protegidas, no había recibido respuesta alguna. Tras nuestra intermediación, conocimos, a través de EPSA, que se le había requerido determinada documentación pues de la que entregó en su momento no se acreditaba de manera suficiente el grupo de especial protección al que se acogía, como familia monoparental, para la solicitud de estas ayudas, con lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque también en este caso tuvimos que significar a EPSA, con ocasión de la tramitación de otras muchas quejas por retrasos en expedientes de subvención de ayudas a inquilinos, que no era tolerable un retraso como el sufrido por la reclamante, pues si bien su solicitud es de fecha 28 de Diciembre de 2009, no había sido hasta el 19 de Julio de 2011 cuando se le había requerido para que subsanara la documentación.

2.2.6. Otras cuestiones.

2.2.6.1. Retraso en facilitar una certificación sobre la residencia en una vivienda protegida.

La interesada de la **queja 09/4460** acudió a la Institución con objeto de que el Ayuntamiento de Villaverde del Río (Sevilla) le facilitara la documentación, que llevaba solicitando desde 2004. Ésta consistía en que se le facilitara un documento actualizado mediante el que se acreditara la adjudicación por el citado Ayuntamiento de la vivienda que venía ocupando, sin que hasta el momento de presentar la queja hubiera recibido respuesta alguna al respecto, lo cual, siempre según la interesada, le estaba ocasionando un grave problema pues le era necesaria para otros trámites. Junto con su queja la compareciente acompañaba la copia de varios escritos, unos dirigidos al Ayuntamiento y otros recibidos, de los que se desprendía que el Pleno del Ayuntamiento acordó la desafectación de un grupo de antiguas viviendas de maestros y la adjudicación de las mismas a las familias que estaban ocupándolas en aquel momento, entre ellas la de la interesada, en cuya posesión se las mantendría hasta la definitiva adjudicación, una vez terminado el proceso de desafectación.

Tras admitir a trámite la queja y dirigirnos al Ayuntamiento de Villaverde del Río, su Alcaldesa-Presidenta nos comunicó, de forma textual, lo siguiente:

“La imposibilidad por parte de esta Alcaldía para poder contestar a sus cuestiones, debido a que el expediente en cuestión se encuentra depositado en guardia y custodia en el departamento de Secretaría, y a pesar de que esta alcaldía le ha reiterado en varias ocasiones a que se proceda a emitir comunicación al respecto para así dejar concluso el expediente al que hace referencia, sin que hasta la fecha haya procedido a lo solicitado, es por lo que le

insto para que en próximas ocasiones se dirija a la Secretaria de esta Administración”.

Nos dirigimos, por tanto, a la Secretaria Municipal que nos remitió copia compulsada de la documentación existente en el expediente de la interesada de desafectación de las viviendas y posterior enajenación de las mismas, junto con otras integrantes del patrimonio municipal. En este sentido, la Secretaria General del Ayuntamiento nos informó que el procedimiento no había finalizado, encontrándose pendiente de la tasación de los bienes de que se trataba para proceder a su enajenación.

Por ello, volvimos a interesar nuevo informe para conocer las causas del retraso en el expediente en cuestión (más de 7 años), así como sobre una cuestión largamente formulada en la tramitación de esta queja y que seguía sin responderse: si la adjudicación a la reclamante de la vivienda en cuestión se podía considerar ya como definitiva, toda vez que, como ya se ha mencionado, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado al punto tercero del orden del día de la sesión de fecha 16 de Octubre de 2009, se accediera a lo solicitado por la reclamante, esto es, a expedir un documento que acredite que ella y su grupo familiar eran adjudicatarios de la vivienda en la que se encontraban empadronados desde el 9 de Mayo de 2003.

Finalmente y después de varias actuaciones con el Ayuntamiento de Villaverde del Río, fue la propia interesada la que se puso en contacto con la Institución para comunicarnos que, tras el cambio de equipo municipal, ya había recibido la documentación que solicitaba, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

2.4. Eliminación de barreras arquitectónicas y en las infraestructuras.

2.4.2. Discapacidad y vivienda.

En la **queja 11/1705**, la interesada, casada y con dos hijos (uno de ellos menor), nos exponía que tanto su esposo como su hijo sufrían diferentes discapacidades, reconocidas por la Junta de Andalucía (en el caso del menor, le había sido reconocido el grado II de Dependencia Severa, nivel 1), por lo que necesitaban, como una de las soluciones posibles a sus problemas de movilidad, la adaptación del edificio en el que residían, instalando en el mismo un ascensor –con el que no contaba-, o bien la permuta por otra vivienda protegida situada en planta baja y con las suficientes condiciones de accesibilidad. En cuanto a la posibilidad de permutar su vivienda (cuyo titular era EPSA) por otra de planta baja, el Ayuntamiento le respondió que no existían viviendas vacías en el municipio con esta posibilidad.

Dada la precariedad que nos trasladaba la interesada, admitimos a trámite la queja y nos dirigimos al Ayuntamiento de Los Barrios que, en su respuesta, nos dijo que no existía solicitud formal de permuta de la interesada y, además, tampoco estaba inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En cuanto a los problemas de accesibilidad, operarios municipales estaban ejecutando, en aquel momento, las obras para dotar de una rampa de acceso al portal del bloque y estaban buscando soluciones alternativas en tanto no se pudiera dotar al inmueble de un ascensor.

Tras dirigirnos a EPSA, ésta nos informó que una trabajadora social de la empresa pública estaba en contacto con la unidad familiar para encontrar una solución al

problema, pues en aquel momento no disponían de viviendas desocupadas que pudieran ofrecer a la unidad familiar, por lo que dimos por concluidas nuestras actuaciones.

La interesada de la **queja 11/466**, con un grado de discapacidad física y sensorial del 75 %, nos exponía que en su día resultó adjudicataria de una vivienda protegida en régimen de propiedad, del cupo de personas con movilidad reducida, para lo cual procedió a la firma del contrato de compraventa. Sin embargo, mediante Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Sevilla, de Agosto de 2010, le fue denegado el visado del contrato de compraventa, en base al incumplimiento del artículo 3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo, que exige que para acceder a la propiedad de viviendas protegidas debe acreditarse unos ingresos superiores a una vez el IPREM, resultando que la interesada sólo habría acreditado unos ingresos anuales de 2.392,70 euros.

A este respecto, acreditaba la interesada que sus padres eran beneficiarios de la prestación por hija discapacitada a su cargo, y que dicha prestación, una vez fallecidos sus padres, le sería abonada a ella misma, toda vez que al padecer una discapacidad superior al 65 % no se extinguía, de conformidad con la normativa de aplicación en materia de prestaciones de Seguridad Social. Con esta prestación, cuyo cobro sus padres ya le cederían en la actualidad, y de la que posteriormente ella sería beneficiaria directa, sí superaría una vez el IPREM, por lo que sí podría ser visado su contrato.

Precisamente con esta argumentación, nos decía la interesada, presentó en Noviembre de 2010 un recurso de alzada ante la citada Delegación contra la resolución denegatoria del visado del contrato de compraventa, que al parecer, a fecha de su escrito de queja, aún no habría sido resuelto.

Dada la situación personal de la interesada y aunque entendíamos que no había existido actuación irregular por parte de la Delegación en la resolución, admitimos a trámite la queja con objeto de dirigirnos a la Delegación Provincial citada para conocer si en el cómputo de los ingresos de la adjudicataria podría tenerse en cuenta, dada la singularidad que poseía en cuanto al hecho por el que nace y los beneficiarios, la prestación mencionada, a fin de, si fuera posible, siempre que se cumplieran los requisitos legales para ello, se reconsiderara la denegación del visado del contrato con ocasión de la resolución del recurso de alzada, en caso de que ésta aún no se hubiera producido.

Rogamos a la Delegación que tuviera en cuenta que, al parecer, al fallecimiento de los padres, sería la propia reclamante la beneficiaria por padecer una discapacidad mayor del 65%, supuesto en el que no se extinguiría salvo que concurriera alguna causa prevista en la normativa. Asimismo, también interesamos informe para conocer el criterio seguido a la hora de interpretar el artículo 3 del Plan Concertado, en cuanto a cuáles eran las cantidades que pueden conceptuarse como ingresos acreditados de una unidad familiar. En su respuesta, la Delegación nos contestó con el siguiente tenor literal:

“Tal y como se le comunicó en la resolución dictada el 5 de Agosto de 2010, la interesada no cuenta con ingresos económicos superiores en una vez al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), requisito obligatorio según lo dispuesto en el Art. 3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, motivo por el que le fue denegado el citado visado. Tomando esa circunstancia como punto de partida, todas las opciones propuestas, y que

aparecen reflejadas en el escrito remitido por su Institución, han sido consideradas inviables.

La primera se refiere a la posible cesión a la interesada de la prestación por hijo a cargo y en situación de discapacidad que recibe su padre, pudiendo de esa forma alcanzar el umbral del IPREM exigido. Esa posibilidad no está contemplada a efectos legales, ya que la asignación económica mencionada lo es como compensación por la atención dedicada por el progenitor al cuidado de D^a. ..., por lo que sólo puede ser percibida por la persona que la atiende, no por quien padece la discapacidad.

La segunda opción expuesta por la interesada contemplaba que la medición de los ingresos no se limitara únicamente a los propios, sino que se extendiera a toda la unidad familiar. En ese caso sí podría sumarse la prestación económica recibida por su padre y se superaría el nivel del IPREM, solventando el obstáculo que motivó la denegación del visado. Pero se da la circunstancia de que este tutor legal, D. ..., ya posee una vivienda en propiedad, sita en ..., contraviniendo lo especificado en el Artículo 5 del Decreto 149/2006, que define el Reglamento de asignación de viviendas de protección oficial y que establece claramente que ningún solicitante puede resultar adjudicatario de una de ellas si ya es poseedor de otra en régimen de propiedad”.

A la vista de esta respuesta, dimos por concluidas nuestras actuaciones al entender que no eran precisas nuevas gestiones por nuestra parte, mucho más cuando la propia Delegación había valorado ya otras alternativas para poder cumplimentar el requisito de los ingresos económicos de la interesada sin éxito, dada la naturaleza de la prestación por hijo a cargo discapacitado.

Abrimos de oficio la **queja 11/3730** cuando conocimos, a través de los medios de comunicación social, las dificultades que padecían una pareja de discapacitados, inquilinos de vivienda en régimen de alquiler propiedad de EMVISESA en Sevilla, por las disfuncionalidades del ascensor del bloque. Siempre según estas noticias, los ascensores del edificio debían ser desconectados por motivos de seguridad cada cierto tiempo debido a la entrada de agua en el foso, procedente de filtraciones, que inundaban los huecos y hacían aconsejable su inutilización hasta que se resolviera el problema. Hasta aquel momento, continuaban estas informaciones, las soluciones que se les habían ofrecido por parte de EMVISESA sobre este particular habían sido puntuales, bombeando el agua, pero sin adoptar medidas con las que paliar el problema definitivamente.

A resultas de todo ello, cada vez que se daban estas filtraciones y debían desconectarse los ascensores, los afectados, uno de ellos con una discapacidad del 68 % y usuario de silla de ruedas, y su pareja, con una discapacidad del 45 %, que le impedía subir escaleras, se quedaban, literalmente, prisioneros en sus viviendas, pues no solo no podían salir por sus propios medios, sino que, con ayuda de vecinos, les resultaba extremadamente difícil, pues su piso estaba situado en una tercera planta, en lugar de en una planta baja, donde al parecer también había pisos.

Por otra parte, aseguraban estas noticias que el afectado, en sus declaraciones a los medios de comunicación, manifestó que la puerta de acceso al edificio era demasiado estrecha para salir y entrar con una silla de ruedas y que habían interpuesto unas diez

reclamaciones ante EMVISESA sin que el problema se hubiera solucionado ni se hubiera ampliado la puerta de acceso al edificio.

Tras dirigirnos a EMVISESA, ésta nos comunicó, en síntesis, que ya se habían solventado los problemas puestos de manifiesto, especialmente el relativo a las disfuncionalidades del ascensor a consecuencia de la entrada de agua en el foso, y que además lo habían realizado urgentemente cuando tuvieron conocimiento de los hechos, para lo que cambiaron el calderín que era el que motivaba las filtraciones de agua. En cuanto a la puerta, EMVISESA nos decía que ésta cumplía los requisitos del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, que era el que estaba vigente en el momento de construir las viviendas, por lo que no podía proceder a aumentar el hueco en el muro de la misma. Con ello, entendimos que el problema estaba resuelto y dimos por concluidas nuestras actuaciones, aunque instamos a la empresa a que tuviera en cuenta la situación de esta unidad familiar para que no acontecieran nuevos fallos y, en su caso, se actuara con la máxima rapidez y diligencia.

**SECCIÓN CUARTA:
QUEJAS NO ADMITIDAS Y SUS CAUSAS**

SECCIÓN CUARTA: QUEJAS NO ADMITIDAS Y SUS CAUSAS.

I.- DE LAS QUEJAS REMITIDAS A OTRAS INSTITUCIONES SIMILARES.

URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

En la **queja 11/1996** el interesado nos exponía que en marzo de 2011 hizo entrega de las llaves de un contrato de arrendamiento en el que intermedió la Sociedad Pública de Alquiler, del Ministerio de Fomento, sin que tuviera cantidades pendientes. Se encontraba desempleado por lo que necesitaba que se agilizaran los trámites de la devolución de la fianza, que ascendía a más de 800 euros. Al afectar al ámbito de competencias de la citada entidad del Ministerio de Fomento, procedimos a la remisión de la queja al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

En relación con la Renta Básica de Emancipación, han sido 45 las quejas que se han recibido en esta Institución durante el año 2011. En estos casos, aunque la Comunidad Autónoma reconoce el derecho, o no, de los solicitantes es, en definitiva, el Ministerio de Fomento el que paga a estos la mencionada ayuda. Como ejemplo de todas las quejas recibidas, en su mayoría por retrasos en el pago, podemos citar la **queja 11/5007** nos exponía que tenía concedida desde Junio de 2010 la Renta Básica de Emancipación y aún no la había percibido. Tenía dos expedientes ya que se mudó de casa, llevaba 17 meses emancipado y aún no había recibido nada. Dado que el asunto que nos planteaba afectaba al ámbito de competencias del Ministerio de Fomento, fue remitida al Defensor del Pueblo de las Cortes Generales.

Durante la tramitación de estas quejas por el Defensor del Pueblo hemos conocido había constatado que, en los últimos meses, se había producido cierta demora en los pagos de las ayudas reconocidas en los primeros meses del año, así como en la reanudación de pagos en su día suspendidos cautelarmente, por ello habían iniciado una investigación de oficio a fin de conocer la situación de la gestión de estas ayudas. En relación al otro expediente del interesado nos comunicó que no había justificado estar al corriente del pago de las rentas, razón por la que no el Ministerio de Fomento no había podido autorizar los pagos de la ayuda.

II.- DE LAS QUEJAS RECHAZADAS Y SUS CAUSAS.

1. QUEJAS ANÓNIMAS.

Dentro del **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, en la **queja 11/2996** el reclamante, sin indicar dirección alguna al que remitirle nuestros escritos y pidiendo reserva de sus datos personales, denunciaba que el Ayuntamiento de Chipiona (Cádiz) no estaba llevando a cabo el control de las viviendas ilegales de acuerdo con la normativa urbanística, pues se sancionaba a unos ciudadanos y a otros no, ocasionando, según él, situaciones discriminatorias.

La queja podría haber sido admitida a trámite, pero al no facilitar el interesado dirección alguna y pedir reserva de sus datos, no pudo ser tramitada. En cualquier caso, ante los hechos que denunciaba dimos traslado de esta denuncia al Ministerio Fiscal a los efectos que procedieran. El Fiscal Superior de Andalucía nos dio cuenta del Decreto dictado en la Diligencias de Investigación Penal, acordando su archivo, con remisión de los documentos originales a la Fiscalía Provincial de Cádiz a los efectos procedentes.

2. FALTA DE COMPLETAR DATOS NECESARIOS.

En el **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes** se han rechazado por esta causa una serie de quejas en las que por distintos motivos nos vemos obligados a comunicar a los interesados que completen una determinada información o cumplimenten unos requisitos que exige la Ley para su admisión a trámite. En todo caso, habitualmente en volvemos a interesar que se complete esa información antes de archivar el expediente. Cabe reseñar entre éstas:

La **queja 11/145**, en la que el interesado nos exponía las vicisitudes por las que atravesaba el expediente de rehabilitación de su edificio para instalar un ascensor. En concreto, la licencia del Ayuntamiento de San Fernando (Cádiz), por la que tuvieron que abonar 7.000 euros, había caducado porque no habían podido empezar la obra ya que no recibían el dinero subvencionado. Le solicitamos que nos enviara la queja debidamente firmada y, asimismo, que nos remitiera fotocopia de toda la documentación que poseyera sobre el asunto que nos planteaba, en especial, de todas las comunicaciones o resoluciones que la EPSA o la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Cádiz le hubiera notificado a lo largo de la tramitación del expediente, de la resolución por la que se le concedió licencia de obras y prórroga de la misma, del convenio que, en su caso, hubieran suscrito y de los escritos y reclamaciones que hubieran presentado en EPSA, así como de las contestaciones que, en su caso, hubieran recibido. Dado que no obtuvimos respuesta alguna, entendimos que no precisaba de nuestra intervención en el asunto planteado, por lo que procedimos a archivar definitivamente su expediente de queja.

En la **queja 11/233** la interesada nos exponía los problemas que atañen a miles de personas que habían confiado en el Plan de Fomento del Alquiler, gestionado por las Agencias de Fomento del Alquiler que, hasta el momento, se habían burlado de ellos dándoles la espalda, utilizando sus empresas para luego obligarles a cerrar por no cumplir con los pactos firmados. La promotora de esta queja, junto con otros afectados por el impago de la Junta de Andalucía a las Agencias de Fomento del Alquiler, mantuvieron una reunión con el Defensor del Pueblo Andaluz. En esta reunión se les hizo saber la necesidad

de ampliar los datos de la queja con un nuevo escrito en el que nos detallaran con cifras el número de afectados, las cantidades pendientes de abonar, así como cualquier otra cuestión que consideraran de interés. Quedaron en remitirlo a la mayor brevedad posible pero, habiendo transcurrido con exceso el plazo para ello, no recibimos respuesta alguna, por lo que fue archivado el expediente de queja.

4. NO IRREGULARIDAD.

Los interesados de las **queja 11/731**, **queja 11/879** y **queja 11/2950** nos exponían que en Noviembre de 2010 presentaron solicitud de vivienda ante una entidad que se encontraba promoviendo un edificio de viviendas protegidas en Sevilla. Al parecer, ésta les confirmó telefónicamente que se les asignaba una posición en la elección de la vivienda, que posteriormente formalizaron por escrito. Sin embargo, en Enero de 2011, recibieron un comunicado informándoles que el procedimiento de adjudicación había sido cancelado. Ellos consideraban que esto les ocasionaba un grave perjuicio. No apreciamos irregularidad alguna, pues tal y como les indicamos a los interesados, la solicitud de vivienda protegida debe ser presentada ante el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio en cuestión y no en la entidad promotora de tales viviendas, para que así se respeten los principios de igualdad, concurrencia, transparencia y publicidad.

En la **queja 11/1102** la interesada nos exponía que, en Abril de 2002, adquirió mediante contrato privado de compraventa la propiedad de una vivienda protegida, perteneciente a EPSA, a los herederos de su anterior poseedor y potencial adjudicatario tras el procedimiento de regularización iniciado por ésta, si bien, en el momento en que adquirió la vivienda, el propietario había fallecido. Por ello, en Noviembre de 2010 solicitó de EPSA la regularización de la propiedad del inmueble, conminándola a que fijase día y hora para el otorgamiento de Escritura Pública de la titularidad a su favor. EPSA le respondió que ella no era titular de la misma y que, en base al régimen de adjudicación, acceso diferido a la propiedad, únicamente se procedería a otorgar escritura pública de compraventa con el titular de la misma o, en caso de fallecimiento, con sus herederos. Por lo tanto, una vez estudiada la queja no pudimos admitirla a trámite al considerar que no reunía los requisitos que exige la Ley, toda vez que no apreciamos irregularidad alguna en la respuesta que le había dado EPSA a su requerimiento. No obstante, sugerimos a la interesada que contactara con los herederos del titular de la vivienda, a fin de que se personaran en EPSA y manifestaran las circunstancias que concurrían para la regularización de la propiedad del inmueble y así poder dar cumplimiento al contrato que hubieran suscrito con ella.

5. JURÍDICO-PRIVADAS.

En la **queja 11/1473**, incluida en el **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, el interesado nos exponía que una entidad bancaria les exigía la contratación de un seguro de desempleo para concederles el crédito hipotecario con el que adquirir la vivienda protegida, de la que resultaron adjudicatarios, así como un seguro de vida y de hogar durante el plazo de cinco años, lo que les resultaría un importante gasto añadido a las cuotas mensuales de la hipoteca. Del contenido de su escrito se deducía que, pese a que la vivienda para la que solicitaban el préstamo hipotecario era una vivienda protegida, nos encontrábamos ante un conflicto que afectaba únicamente a particulares, sin

que existiera un organismo público que interviniera como causante del problema que planteaba. En este sentido, la concesión de préstamos hipotecarios, de acuerdo con la teoría general de los contratos, era una cuestión de naturaleza jurídico privada, que se rige por la voluntad de las partes, en esta caso la entidad financiera y el solicitante del préstamo, que quedaba sometida a un análisis de riesgo por parte de la primera, en su condición de otorgante. Es por ello que tanto la propia concesión del préstamo, como las condiciones en que se conceden, son decisiones que quedan a la voluntad de la entidad financiera, así como aceptarla a la otra parte contratante.

7. SUB-IUDICE.

En el **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, en la **queja 11/3310** el reclamante nos exponía que al amparo de una licencia de obras, realizó diversas construcciones en una finca de su propiedad situada en suelo no urbanizable del municipio de Granada. Sin embargo, con posterioridad, inspeccionaron las obras e incoaron un expediente de restauración de la legalidad urbanística, al parecer, por exceder las obras ejecutadas las que amparaba la licencia. El expediente urbanístico concluyó con una orden de demolición, que había sido recurrida en vía contencioso-administrativa, pero ello no había impedido que el Ayuntamiento, al no suspender la ejecución de lo ordenado por la interposición del recurso contencioso, le siguiera imponiendo reiteradas multas coercitivas. También denunciaba que existían muchas otras construcciones en la zona que no están siendo objeto del mismo rigor por parte municipal.

La queja no resultaba admisible por encontrarse sub-iudice. En cuanto a las otras construcciones que no estaban siendo objeto de ejercicio de la disciplina urbanística por parte municipal, aconsejamos al afectado que lo denunciara por escrito ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Granada.

10. SIN PRETENSIÓN.

En la **queja 11/1995**, que pertenece al **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, el interesado nos exponía que finalizaba el contrato de alquiler de la vivienda que tenía suscrito, sin que tuviera posibilidad alguna de prorrogarlo, y que su sueldo de 1.000 euros mensuales no le permitía acceder al mercado de alquiler de viviendas libres, por lo que estaba pensando ocupar una vivienda de la que tenía constancia que llevaba más de 20 años deshabitada, acumulando una importante deuda de comunidad y de Impuesto de Bienes Inmuebles, y respecto de la cual la Comunidad de Propietarios había iniciado las acciones judiciales oportunas ante los herederos del propietario ya fallecido. En caso de ocupar dicha vivienda, nos decía, se haría cargo de la deuda de la Comunidad, así como de los gastos de la rehabilitación necesarios, y demás deudas correspondientes. Le indicamos que lamentábamos la situación de dificultad que nos trasladaba para el acceso a una vivienda, a un precio razonable y dentro de sus posibilidades económicas que compartíamos su preocupación en cuanto a la falta de viviendas protegidas en número suficiente para cubrir la demanda existente en nuestra Comunidad Autónoma. No obstante, le significamos que esta Institución no amparaba la ocupación de viviendas ya fueran protegidas, ya libres, sin título legal ni autorización para ello.

11. TRANSCURSO DE MÁS DE UN AÑO.

El reclamante de la **queja 11/5488**, que afecta al **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, nos señalaba que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa (Huelva) no había dado respuesta a sus escritos solicitando la rectificación catastral de los límites de un inmueble propiedad de sus padres, ni había atendido sus peticiones de reclamación de daños originados al mismo tras obras realizadas por el Ayuntamiento. La queja podría admitirse a trámite por silencio, pero advertimos que el escrito más reciente que, en relación con estos hechos, había enviado el interesado al Ayuntamiento databa del año 2005. Ante el desmedido plazo transcurrido, la queja no resultaba admisible a trámite.

12. DESISTIMIENTO.

En el **Área de Urbanismo, Vivienda, Obras Públicas y Transportes**, la interesada de la **queja 11/3415** nos manifestaba que había solicitado una ayuda al alquiler en Junio de 2009 y habían pasado dos años y aún seguía esperándola. Posteriormente, recibimos un nuevo correo electrónico de la interesada en donde nos exponía que, aunque con mucho retraso, le habían abonado los dos años de alquiler. Entendimos, con ello, que ya no precisaba de nuestra colaboración, por lo que procedimos al archivo de su expediente de queja.

TEMAS TRATADOS EN OTRAS ÁREAS

V. MEDIO AMBIENTE

2.1.5.1. Problemas derivados de la desatención de inmuebles

Durante este ejercicio 2011 se ha confirmado la tendencia alcista registrada en años anteriores respecto a las quejas tramitadas a raíz de la aparición de problemas de salubridad derivados de la falta de atención de inmuebles por parte de sus propietarios.

Podemos citar como ejemplo de lo que comentamos la **queja 11/1937**, la **queja 11/3834** y la **queja 11/4998**, referidas a inmuebles localizados en los municipios de Almería, Sevilla y Guillena que presentaban un deplorable estado de abandono que afectaba negativamente al medio ambiente, al ornato e incluso a la propia integridad física de las personas que residían en sus proximidades.

En relación con estos casos conviene recordar que el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), obliga a los propietarios de terrenos, construcciones y edificios a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y además faculta a los municipios a ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para que dichas condiciones sean mantenidas, obras éstas que pueden ser realizadas con carácter subsidiario y a cuenta de los propietarios de los inmuebles.

2.1.6.2. Problemas en inmuebles provocados por infraestructuras

De forma recurrente son planteadas a esta Institución quejas en las que sus promotores relatan que sus inmuebles han sufrido daños a raíz de problemas detectados en la red de saneamiento o de abastecimiento de agua, o de la instalación de determinadas infraestructuras.

Es el caso de la **queja 10/1500**, de la **queja 10/875**, de la **queja 10/137**, de la **queja 11/669** y de la **queja 11/5847**.

En ellos, la intervención de esta Institución va orientada a confirmar los hechos que nos son referidos, a verificar que en efecto existe la relación causa-efecto señalada por las personas afectadas y que, de ser así, los daños causados van a ser convenientemente reparados y compensados.

Debe significarse que en muchos casos analizados, la Administración ha asumido la responsabilidad de los daños ocasionados y que, consecuentemente, ha procedido a solventarlos.

No obstante, no siempre resulta sencillo concluir la existencia de la relación de causalidad entre el problema habido en la red de saneamiento y los daños ocasionados a los inmuebles.

En tales casos, el pronunciamiento de esta Institución viene condicionado por las conclusiones extraídas en los informes técnicos evacuados al efecto que no siempre dan la razón a las personas promotoras de las quejas.

En este sentido, y dado que esta Defensoría carece de los medios técnicos y personales para contrastar el sentido de tales informes, se ofrece a las personas afectadas la posibilidad de aportar estudios contradictorios a los remitidos por la Administración que permitan justificar un pronunciamiento a favor de sus pretensiones. Y es que, en tanto en cuanto tales estudios no existan, necesariamente debe concluirse que los realizados por la Administración o a instancia suya gozan de plena validez.

VIII. ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS.

2.1.1. Procedimientos de comprobación de valores de los bienes inmuebles.

Han sido muchas las quejas que durante este año 2011 se han recibido sobre este asunto, entre las que podemos citar la **queja 09/3806**, **queja 10/1614**, **queja 10/4702**, **queja 11/569**, **queja 10/2171**, **queja 11/5545**, **queja 11/5674**.

Para ilustrar este apartado nos vamos a servir de la **queja 11/5399**, iniciada de oficio por esta Institución, como ya hemos tenido ocasión de comentar anteriormente.

Pues bien, en esta Institución venimos observando que cada vez son más numerosas las quejas en las que los ciudadanos y ciudadanas denuncian que han sido o están siendo sometidos a un procedimiento de comprobación de valores, al considerar la Agencia Tributaria que tras la adquisición de un bien a través de cualesquiera de los medios de adquisición previstos en la ley, el valor declarado no coincide o no se ajusta al valor real de éste.

En la mayoría de los casos, el procedimiento de comprobación de valores concluye en virtud de Resolución por la que se acuerda que efectivamente el valor comprobado es superior al valor declarado, procediéndose a liquidar al contribuyente por la diferencia existente entre ambos valores, declarado y comprobado.

En las distintas queja recibidas, podemos comprobar cómo los contribuyentes afectados por un procedimiento de esta naturaleza, denuncian que la Administración tributaria se muestra excesivamente rigurosa a la hora de comprobar el valor declarado de los bienes y se quejan de que dichos procedimientos tributarios se habrían convertido en una práctica casi rutinaria de la Administración cuando anteriormente eran algo bastante excepcional. Además, no entienden los contribuyentes que se aplique tanto rigor en un momento como el actual en que existe una grave crisis económica que repercute duramente en las familias.

En este sentido, los ciudadanos afectados se quejan de que la Administración tributaria parece ignorar las consecuencias de la crisis económica y su especial incidencia en el mercado inmobiliario, obviando el hecho de que muchas compraventas se están teniendo que formalizar por un precio que en la práctica es muy inferior al valor fijado por la Administración, ya que de no ser así la compraventa devendría imposible.

Así, al hilo de la problemática planteada son numerosos los ciudadanos y ciudadanas que nos trasladan su inquietud por la difícil situación que tienen que afrontar como consecuencia de haber sido objeto de un procedimiento de comprobación de valores.

En la mayoría de estos casos, relacionados con operaciones de compraventa de inmuebles, los adquirentes se han visto obligados a concertar un préstamo hipotecario para hacer frente a la adquisición, asumiendo con ello unos gastos y unos compromisos de pago de las cuotas hipotecarias que les dejan en una situación económica límite y sin capacidad para afrontar el pago de las elevadas cantidades que ahora se les exigen como consecuencia de la comprobación de valores realizada por la Administración. Cantidades que no estaban incluidas en el préstamo hipotecario inicialmente concertado y cuya

financiación difícilmente va a ser asumido por una entidad financiera sino es a cambio de unas condiciones crediticias muy gravosas.

En estas circunstancias, algunas familias, ante la imposibilidad de hacer frente a estas liquidaciones, ven como son embargadas sus cuentas, salarios, y hasta el bien objeto de la comprobación, que con frecuencia constituye su domicilio familiar, produciéndose así auténticos dramas familiares.

Ante la situación descrita, consideran estos ciudadanos que la Administración Tributaria Andaluza debería adoptar medidas para acompañar la actuación tributaria a la realidad actual del mercado inmobiliario. En este sentido, señalan que, si bien es cierto que la Administración autonómica carece de competencias para revisar los valores catastrales, que son los que sirven de base para el cálculo de la base liquidable del ITPAJD, es más cierto que los coeficientes que se aplican al valor catastral del bien para la obtención de la referida base liquidable sí son establecidos por ese organismo con plenas competencias.

Es por ello, que consideran que para ajustar el valor tributario del bien al valor de mercado en estos momentos deberían aplicarse por la Administración unos coeficientes a la baja. Algo que, según denuncian los ciudadanos, es exactamente lo contrario de lo que realmente está haciendo la Administración tributaria andaluza, como lo demuestra el dato de que desde el año 2006 a 2010 este coeficiente se ha incrementado al alza.

A este respecto, hemos podido advertir que las Resoluciones dictadas por la Administración Tributaria en virtud de las que se acuerda girar una nueva liquidación complementaria, carecen con frecuencia de una adecuada motivación para justificar la nueva valoración otorgada al bien. Esta falta de motivación impide al ciudadano conocer las circunstancias y los elementos que se han tenido en cuenta en la comprobación, lo que le sitúa en una posición de clara indefensión.

Otro aspecto del problema que se deriva del procedimiento de comprobación de valores, a la vista de las quejas tramitadas por esta Institución, es la negativa sistemática de la Agencia Tributaria a estimar las alegaciones y reclamaciones que presentan los interesados contra la liquidación resultante de dicho procedimiento, lo que obliga a éstos a acudir en vía de recurso al Tribunal Económico Administrativo, y en última instancia a la vía contenciosa administrativo, como único medio de hacer valer sus derechos e intereses legítimos. Todo ello, como es lógico, lleva aparejado un coste económico que no hace más que engordar la deuda del contribuyente.

Pero lo más llamativo de las numerosas quejas tramitadas por este motivo ha sido comprobar cómo, una vez que el tribunal económico administrativo, o en su caso el contencioso administrativo, acuerdan anular la liquidación derivada del procedimiento de comprobación de valores por la falta de motivación suficiente de la misma, la Agencia Tributaria, en lugar de acatar el sentido de la resolución o fallo, procede a girar una nueva liquidación de idéntico contenido a la que ha sido anulada y con la misma ausencia de motivación. Eso sí, aumentada en su importe en cuanto a la liquidación de intereses se refiere por el plazo transcurrido.

Ello obliga al ciudadano a iniciar nuevamente el periplo de recursos y reclamaciones ante el órgano administrativo o judicial para tratar de forzar a la Administración al cumplimiento efectivo del fallo o Resolución dictada. Ni que decir tiene, que estas actuaciones originan aún más gastos al ciudadano.

Pues bien, los hechos descritos y su especial incidencia en muchos ciudadanos y ciudadanas andaluces, nos ha llevado a promover una actuación de oficio, en el curso de la cual, y al objeto de comprobar la veracidad de los hechos denunciados, pretendemos solicitar la oportuna información a la Agencia Tributaria de Andalucía. En particular, nos interesa obtener información sobre las siguientes cuestiones puntuales:

- Si a la hora de revisar el valor declarado de un bien, se tiene en cuenta la situación de crisis económica en la que nos encontramos, y por consiguiente, si se trata de ajustar el valor comprobado al valor real de mercado o, simplemente se limitan a la aplicación estricta de los coeficientes publicados.
- Cuál ha sido la evolución de los referidos coeficientes desde el año 2004 a la actualidad.
- En el supuesto de que pueda comprobarse que los coeficientes se han ido incrementando en el tiempo, nos interesa conocer qué criterios justifican este incremento, cuando es una realidad, que el valor de mercado esta en descenso.
- En cuanto a la Resolución que ponen fin al procedimiento de comprobación de valores, dado que observamos que carece de la más mínima motivación, limitándose la Agencia Tributaria a indicar el coeficiente que ha sido aplicado para el cálculo de la nueva liquidación, quisiéramos conocer que comprobaciones se llevan a cabo a la hora de calcular el valor del bien comprobado. Y por qué esa ausencia de motivación en las resoluciones.
- De otra parte, nos interesaremos por una explicación en relación a lo que parece ser una conducta reiterada de ese organismo en los supuesto en los que una resolución del tribunal económico administrativo declara la anulación de la liquidación recurrida, de limitarse sin más a reproducir dicha liquidación. Que además adolece de la misma falta de motivación.

XIII. POLÍTICAS DE IGUALDAD DE GÉNERO

2.8. *Violencia de Género.*

2.8.1. Ayudas Sociales y Económicas a las Víctimas.

La recuperación de las víctimas y sus descendientes requiere de una red de apoyo que garantice la cobertura de sus necesidades más básicas. La atención integral y permanente, constituye hoy por hoy el objetivo a alcanzar a fin de procurar la recuperación integral de las víctimas, al mismo tiempo que debería servir para evitar lo que se viene denominando como “segunda victimización”.

Es incuestionable que, aún cuando la violencia de género, golpea con la misma fuerza a mujeres de toda clase y condición, las que se encuentran en una desfavorable situación inicial de partida, por carecer de recursos económicos, de empleos estables y bien remunerados, de vivienda etc, tienen más difícil su total recuperación.

En el la **queja 11/2988** la interesada nos decía: *“Soy una madre de tres hijos de 16, 11 y 8 años, vivo en un piso de alquiler y pago 500 euros mas luz y agua. Mi hijo de 11 años y yo sufrimos malos tratos quedándole por ello a mi niño un 33 % de minusvalía, solo pido que me ayuden para que me concedan un piso de EMVISESA en San Jerónimo, pues no entiendo como quedan todavía pisos vacíos y que podamos vivir todos juntos en él, no como ahora que mi hija la mayor tiene que estar viviendo con su abuela y no conmigo, solo pido una vivienda mas barata”.*

Pudimos comprobar por la documentación que nos remitió que le fue aprobada su solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla en alquiler y/o con opción a compra, optando al cupo de Jóvenes menores de 35 años y Víctimas de Violencia de Género.

Sin embargo nos quedaba la duda de si, en su caso, se le estaba teniendo en cuenta su verdadera situación, al no poder no aplicársele otras opciones que posiblemente y en el momento de la solicitud no había tenido oportunidad de consignar, como es la opción por familia numerosa y por tener un miembro de su unidad familiar con una minusvalía del 33% y en menos de tres meses, cuando ya no podía optar al cupo de jóvenes, por su edad.

A la vista de la situación de disgregación de los miembros familiares de la interesada, teniendo en cuenta que su hija mayor era menor de edad y de la necesidad de vivienda que tenía, y aún no apreciándose irregularidad por parte de dicha Empresa pública, estimamos oportuno admitir a trámite la queja por motivo humanitario, y, en consecuencia, solicitar informe sobre si le constaban a la misma las especiales circunstancias de la compareciente en cuanto a la necesidad de acceder a una vivienda protegida por la Administración que manifestaba tener, teniendo en cuenta sus circunstancias familiares y económicas.

En la **queja 11/1239** la compareciente nos exponía que en Octubre de 2009, con la intermediación de una Agencia de Fomento del Alquiler, presentó solicitud de subvención a los inquilinos de viviendas, dándose además la circunstancia de que era víctima de violencia de género. Al parecer, en Enero de 2010 se solicitó por EPSA la subsanación de su solicitud a fin de que se aportara documento que acreditara la pertenencia al grupo de especial protección citado. Este documento fue aportado con fecha 7 de Mayo de 2010.

Desde entonces y hasta la fecha de la formulación de su queja en esta Institución, la reclamante no había vuelto a tener noticias del estado de su expediente, hasta que contactó telefónicamente con EPSA para conocer en qué situación se encontraba, siendo informada de que el documento de subsanación que había presentado no se consideraba válido, por lo que debía presentar una carta de mejora, solicitándole que cambiara el expediente por ser menor de 35 años.

A resultas de todo lo anterior, denunciaba la reclamante que había tenido que transcurrir casi un año desde que presentó la documentación subsanada, para que se le hubiera comunicado que ésta no era válida. Asimismo, decía que había transcurrido un año y cinco meses desde que presentó su solicitud sin que se le hubiera notificado la resolución.

Interesado informe a EPSA, se nos informó que en Enero de 2010 se requirió a la interesada la documentación relativa a la acreditación de pertenencia a un grupo de especial protección, si bien, al tratarse de una notificación telemática -ya que la solicitante había autorizado las notificaciones a través de la aplicación informática-, era posible que no tuviera conocimiento del requerimiento efectuado en su día, aunque constaba que la documentación solicitada fue registrada con fecha 11 de Mayo de 2010.

Sin embargo, continuaba el informe, con la documentación presentada no se había podido acreditar la pertenencia al grupo de especial protección que había señalado la interesada en su solicitud, por lo que en Marzo de 2011 procedió a registrar solicitud de cambio del régimen de especial protección. El cumplimiento ahora de los requisitos exigidos motivaba que fuera propuesta la resolución favorable de la solicitud. Una vez resuelta la solicitud, continuaría la tramitación para atender los diferentes períodos para los que la interesada solicita subvención, que son los comprendidos entre Octubre de 2009 y Enero de 2011.

Al haberse agilizado la tramitación de esta solicitud de ayuda, finalizamos nuestra intervención en este expediente de queja y procedimos a su archivo. Sin perjuicio de lo anterior, se repetía la misma situación que en las quejas anteriores, puesto que los plazos de tramitación evidenciaban un grave incumplimiento de la normativa reguladora de estas ayudas, dejando en situación de incertidumbre a personas solicitantes como la propia promotora de esta queja.

Una compleja situación sociofamiliar era la que nos contaba la promotora de la **queja 11/3705**, mujer divorciada con la condición de víctima de violencia de género y con un 66 por 100 de minusvalía, que estaba próxima a ser desahuciada de la vivienda que venía siendo el domicilio de ella y de sus dos hijos menores de edad. Ante tal previsión, llevaba un tiempo solicitando la adjudicación de una vivienda protegida, al parecer en EPSA, siendo simultáneamente tratada por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla, que otorgaron tras el último informe baremo una puntuación de más de 300 puntos, quedando incluida en el listado de solicitantes de viviendas de 3 habitaciones para familias en proceso de intervención social y con necesidad de vivienda. Asimismo, la interesada aseguraba estar pasando unas difíciles circunstancias, pues al grado de minusvalía que tenía y a sus escasos recursos económicos, se unía el incumplimiento de su ex marido de las obligaciones de pago de alimentos a sus hijos.

Aunque ya los Servicios Sociales venían trabajando con esta unidad familiar, creímos oportuno admitir a trámite la queja a los efectos de interesarnos ante el Ayuntamiento de Sevilla por las posibilidades que tendría esta familia, según la puntuación

obtenida en el último informe baremo, de acceder a una vivienda de las destinadas a familias en proceso de intervención social y con necesidad de vivienda.

El Ayuntamiento de Sevilla nos informó, a través de la Dirección General de Asuntos Sociales, que los Servicios Sociales confeccionan un listado de familias con necesidades de vivienda y en proceso de intervención social, resultante de la elaboración por parte de los técnicos municipales de los informes baremos. Asimismo, el informe mencionaba, con carácter general, que tanto la gestión como la adjudicación de las viviendas son competencia de otras instancias como la EPSA, EMVISESA o el Servicio de Patrimonio del Área de Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Sevilla.

En lo que respecta al concreto caso de la interesada en esta queja, nos informaron que los Servicios Sociales habían estado interviniendo por su situación social y familiar. Una de las actuaciones, además de orientarla a que se inscribiera en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de EMVISESA, fue la elaboración del baremo vivienda de Noviembre de 2010, obteniendo en el mismo más de 300 puntos, por lo que tenía asignado un puesto entre los primeros 30 del listado general de familias con necesidades de vivienda para pisos de tres dormitorios. Nos informaron también de que contactaron telefónicamente con ella para interesarse por su situación en relación a la vivienda en la que se encontraba y, aunque estaba demandada en el juzgado por el impago de su vivienda en propiedad, aun no tenía la orden de desalojo, por lo que el desahucio no era inminente. No obstante, nos indicaban que se le iba a citar en breve para renovar su informe baremo vivienda.

En vista de lo anterior, y como quiera que los Servicios Sociales estaban al tanto de la situación originada, consideramos que procedía dar por finalizadas nuestras actuaciones, sin perjuicio de lo cual rogamos a los Servicios Sociales que hicieran un seguimiento de esta unidad familiar.

Igualmente en el expediente de **queja 11/347** la interesada nos exponía que era una mujer separada, víctima de violencia, madre de dos menores, el mayor de 16 años con retraso psicomotor y una hija de 10. Continuaba diciendo que se encontraba en situación de desempleo, que su ex marido no les pasaba la manutención tampoco y solo contaba con una pensión de 520 por la Dependencia de su hijo. A la fecha de su escrito de queja debía tres meses de alquiler, luz y agua, razón por lo que en breve sería desahuciada, exponiendo que se había dirigido a diversos lugares solicitando ayuda para conseguir vivienda económica de alquiler y era por lo que acudía al Defensor del Pueblo Andaluz para que le adjudicaran una de estas viviendas.

Admitimos la queja a trámite por motivo humanitario y en el escrito informativo de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Almería este nos decía que desde ese Departamento se la derivó al Equipo de Tratamiento Familiar donde gracias a su colaboración, se habían trabajado aspectos de organización doméstica y hábitos saludables, pautas educativas con sus dos hijos menores, se habían marcado pautas en cuanto a la relación con su ex marido, salud (en coordinación con su Centro de Salud), empleo y formación (aunque no se había personado para una selección de personal para un taller de empleo para mujeres Víctima de Violencia de Género), pero que a la fecha del informe, unilateralmente, había roto su relación con los Servicios Sociales, no permitiendo intervención ni orientación en

temas tan importantes como eran la necesidad de Punto de Encuentro y/u otras pautas familiares sociales y educativas.

Respecto a la vivienda, el informe continuaba diciendo:

“...que está acogida al programa de Fomento del Alquiler según les ha indicado pero que no ha aportado la resolución aprobatoria del programa como se le solicitó. Tampoco ha realizado su solicitud de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda como se le informó, para así formar parte de este fichero de demandantes al pertenecer a uno de los grupos de protección (Violencia de Género)”.

Finalmente terminaba diciendo el informe que:

“..efectivamente esos Servicios Sociales comunitarios cuentan con ayudas económicas de Emergencia Social y Ayudas Económicas Familiares pero para que estas ayudas puedan concederse es necesario la implicación de una Intervención Social complementaria y que de existir por parte de la afectada voluntad de colaboración con esta Intervención Social, se valoraría también y de nuevo su derivación al Equipo de Tratamiento Familiar”.

En consecuencia, se propuso el cierre de este expediente de queja por no apreciar irregularidad en la actuación municipal, al tiempo que le sugerimos a la interesada que se mantuviese en contacto y colaborase activamente con las pautas e indicaciones que el Centro de Servicios Sociales Municipales fijase para completar la atención social que la misma y su familia pudieran necesitar.

También era especialmente compleja la situación que nos trasladaba la promotora del expediente de **queja 11/2545**, una mujer de 48 años víctima de malos tratos por parte de quien fuera su marido, en aquel momento cumpliendo condena privativa de libertad. Los servicios sociales la enviaron a Sevilla, provincia distinta a la de su residencia, donde le facilitaron alojamiento en un piso de acogida durante nueve meses para ella y sus cuatro hijos, de 25 años –sin empleo-, 16, 17 y 9 años. Después de los 9 meses de acogida, pudo alquilar un piso con la ayuda familiar. Posteriormente, en 2009 le detectaron un tumor maligno y tuvo que recibir tratamiento de quimioterapia, derivando todo ello en el reconocimiento de una discapacidad del 46%.

Desde hacía tres meses se encontraba trabajando, aunque no había podido pagar el alquiler durante el último año y medio, esperando que le llegara la subvención para Fomento del Alquiler que había solicitado hacía ya 2 años. Tampoco había tenido respuesta de la solicitud para vivienda protegida de EMVISESA que había presentado un año atrás. Acudía a esta Institución porque acababa de recibir una hoja con una orden de desahucio de la vivienda que tenía en alquiler, con fecha ya determinada.

Ante tan precaria situación sociofamiliar, admitimos a trámite la queja e interesamos informe a distintas instancias: EMVISESA, OTAINSA, EPSA y Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla.

Desde EMVISESA nos informaron que, consultados los archivos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, resultaba que la interesada no tenía ni había tenido solicitud alguna presentada en el mismo, entendiéndose que la solicitud que había formulado ante los Servicios Sociales no había sido tramitada aún. Además,

sugerían desde esta empresa municipal que la interesada presentara solicitud para acceder a viviendas de promoción pública de segunda adjudicación que son gestionadas a través de los servicios sociales. Ante esta ausencia de inscripción, trasladamos a la interesada la necesidad de que procedieran cuanto antes a ello, pues de otra forma no podría concurrir en próximas convocatorias de viviendas protegida que se promovieran en la ciudad de Sevilla.

En la petición de informe que realizamos a EPSA, transcribimos íntegra y literalmente el escrito de la interesada, para que en dicha empresa pública se fuera consciente, tal y como hemos venido insistiendo queja tras queja por ayudas al alquiler, de la grave situación originada con los retrasos acumulados en la resolución de las ayudas a inquilinos, dramática en casos como el de esta familia, y que se vio obligada, como tantos y tantos andaluces, a abandonar la vivienda alquilada debido principalmente a que la ayuda solicitada no sólo no les llegó en tiempo, sino ni siquiera con un retraso que pudiéramos considerar prudencial o razonable. Se ponía aquí de manifiesto, de manera palpable, que la desnaturalización de la ayuda, pues fue concebida con una finalidad (contribuir al pago del alquiler) que ni de lejos se ha cumplido, poniendo además en una situación de dificultad máxima a familias que, de no tener la expectativa de la subvención para el alquiler, no habrían procedido a firmar contratos de arrendamiento que, en muchos casos, han incumplido, abandonando las viviendas ya sea de forma voluntaria, ya sea mediando el correspondiente desahucio.

Desde EPSA nos informaron, en el concreto caso de esta solicitante, que faltaba en el expediente de subvención de la interesada una declaración responsable de la pertenencia al grupo de especial protección al que decía pertenecer, y que se había procedido a solicitárselo. No obstante, en vista de que el retraso acontecido en el expediente de subvención de la interesada era, a nuestro juicio, extremadamente grave, mantuvimos contacto con ella para que nos confirmara el momento en el que presentara esta declaración responsable, para solicitar de EPSA la resolución y, en su caso, abono de la ayuda solicitada, sin que hasta la fecha hayamos tenido respuesta a nuestra segunda petición de informe a EPSA en sentido alguno. Resulta de interés destacar –para constatar la gravedad del incumplimiento de plazos de tramitación- que la interesada había suscrito contrato de arrendamiento con fecha de 18 de Diciembre de 2008, y que la primera actuación respecto de su solicitud de subvención por parte de EPSA fue en Julio de 2011, al revisar el expediente y comprobar, como se ha comentado, que no había presentado declaración responsable designando el grupo de especial protección al que se acogía.

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento nos informaron respecto de las actuaciones que habían llevado a cabo con esta unidad familiar y las conclusiones que se derivaron de su estudio, así como respecto de su necesidad de vivienda. En concreto, se inició un proceso de intervención motivado por la demanda inicial de ayuda económica, desde Febrero de 2009 hasta aquel mismo momento. Asimismo, nos informaban de que, tras la valoración técnica del caso, se vio la necesidad de intervenir de manera integral con la familia, es decir, en los diferentes ámbitos del sistema de bienestar social: educación, vivienda, empleo, servicios sociales, salud, servicios especializados para la mujer víctima de violencia, etc.

En lo que afectaba al problema de vivienda, desde los servicios sociales había sido apoyada con los recursos disponibles, valorándose su situación de extrema necesidad y con necesidad de acceder a una vivienda, y para ello se había elaborado un informe baremo vivienda de segunda adjudicación, encontrándose en aquel momento en un listado

ocupando uno de los primeros 5 puestos en viviendas de tres dormitorios, con una puntuación de más de 300 puntos.

Por otra parte, nos informaron de que se había abordado la intervención social, prestando diferentes funciones, de estudio, valoración y diagnóstico, previendo en lo posible el riesgo social, promoviendo el desarrollo social del sistema familiar, acompañando, estimulando, orientando y guiándole en este proceso, ejerciendo la función de gestión de recursos que favorezcan su integración, y desde un enfoque coordinado institucionalmente.

Por último, en cuanto a los recursos aplicados en el proceso de intervención, técnicamente se valoró conveniente apoyar a la familia en lo relativo al pago de deuda de alquiler de vivienda, así como de ayuda económica en concepto de nuevo alquiler, derivación a organismos con competencia en materia de vivienda de los que se pudiera beneficiar, adquisición de enseres y suministros de vivienda, cobertura de alimentos, vestido, material escolar y recursos socioeducativos para los menores, derivación a recursos de empleo y de salud, es por ello además que en el proceso de intervención se ha mantenido coordinación con entidades u organismos propios del sistema público de bienestar social, así como otros de tipo privado.

A tenor de la información que nos facilitaron los servicios sociales, creímos que no procedían nuevas actuaciones por nuestra parte, teniendo en cuenta que, actualmente, esta familia se encontraba en una vivienda de alquiler para la cual también habían contado con apoyo económico del Ayuntamiento, gestionado por las asistentes sociales.

Finalmente, en lo que respecta a esta queja, resaltar que a día del cierre de esta Memoria no hemos recibido el informe que solicitamos a OTAINSA, aunque nos encontramos a la espera de ello.

En materia de medio ambiente nos llamó la atención la **queja 11/2887**, promovida por una mujer en trámite de separación, tras denunciar por maltrato a su ex marido. Según exponía la interesada, estaba viéndose gravemente perjudicada por las acciones emprendidas por su ex marido contra el negocio que anteriormente regentaban de forma conjunta y que ahora llevaba ella sola: una pizzería, que impedían el normal desempeño de dicha actividad de la que dependía su familia para subsistir.

Entre las prácticas denunciadas se incluía la de haber dado de baja en el Ayuntamiento la licencia del negocio sin consultarle, oponerse al cambio de titularidad de la misma y ponerle diversas denuncias ante los organismos administrativos de inspección laboral y medio ambiente.

La interesada mostraba su desesperación ante los retrasos de la Administración Municipal en gestionar su solicitud de cambio de titularidad de la licencia y por las continuas inspecciones y sanciones a que se veía sometida en virtud de las denuncias de su ex cónyuge. Concluía expresando su temor a tener que cerrar un negocio del que dependía su sustento y el de sus dos hijos, así como el puesto de trabajo de varias personas.

Consultado el Ayuntamiento de Granada, se nos aclaró que se había tramitado una nueva licencia de apertura a nombre de la afectada y que se había efectuado con total diligencia, puesto que la solicitud fue formulada con fecha 9 de Mayo de 2011 y se le habría concedido el día 10 de agosto, cumplimentando los trámites exigidos reglamentariamente.

Dado que el asunto se había solucionado, dimos por concluidas nuestras actuaciones en el expediente de queja comunicándolo a su promotora.

OFICINA DE INFORMACIÓN

3.2. Asuntos tratados en las consultas

En materia de **vivienda**, han sido reiterativas durante todo el año, las consultas relacionadas con la denegación de ayudas para el pago del alquiler, para la reformas de viviendas e impago de las ya concedidas para la rehabilitación e instalación de ascensores, por parte de la administración.

Repetidas han sido también las consultas de personas adjudicatarias de viviendas protegidas, que están encontrando dificultades por parte de la Junta para hacer efectivo su derecho a adquirir las viviendas en cuestión o bien por parte de las entidades de crédito que, pudiendo, no quieren facilitarles el dinero para hacer frente a los primeros pagos.

Recurrentes han sido también las consultas para exponernos situaciones de embargos de viviendas por impago de hipoteca y desahucios por impago de alquileres.

Otros asunto reiterado, ha sido el habitar inmuebles que carecen de las condiciones mínimas de habitabilidad (*vivir en una nave de un polígono industrial, viviendas con graves problemas de humedad*) y el medio que rodea a las viviendas, en el que se producen situaciones molestas, de ruido y supuestamente atentatorias contra la salud (*instalación de antenas de telefonía, ruidos de bares, salubridad en casa anexa a una habitada*), también han sido motivos de consultas por parte de ciudadanos y ciudadanas.

Se nos han formulado también consultas en las que nos manifestaban que a pocos días de la fecha para elevar a documento público la adquisición de VPO les habían notificado la denegación de la subvención. De personas propietarias de pisos que nos comunicaban que la Agencia Pública de Alquiler, unilateralmente, les había indicado el cambio de las condiciones contractuales que en su día se pactaron, siendo varias también las recibidas alegando tardanza en el cobro de la renta básica de emancipación.

En lo que respecta al ámbito autonómico, se han recibido consultas referidas a la disconformidad con la Empresa Pública de Suelo. tras el inicio de expedientes para recuperar viviendas protegidas, generalmente, por no haberse subrogado los contratos de anteriores adjudicatarios familiares o bien por impago de alquileres.

Finalmente en este apartado de vivienda, también han sido varias las consultas relacionadas con la tardanza o paralización de obras de edificios en rehabilitación así como de la problemática de los cesionarios de los locales de estos edificios, mientras duran las mismas.

En cuanto a la necesidad de acceso a vivienda, ha habido personas que nos llaman y directamente piden una ayuda para una vivienda, familias monoparentales que en su desesperación acogen a la Institución del Defensor del Pueblo como la única que puede proporcionarle una vivienda o que con toda crudeza dicen que carecen de medios de subsistencia.

Otro tipo de consultas relacionadas con la vivienda, atañen a cuestiones tan variadas como las relacionadas con valores catastrales, accesibilidad, o eliminación de la cláusula de suelo en las hipotecas.