



León, a 21 de junio de 2017

**Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León**  
**Ilmo. Sr. Secretario General**  
**Plaza de Castilla y León, 1**  
**47071 - VALLADOLID**

**Expediente: 20160631 Actuación de oficio**

**Asunto: actuaciones adoptadas con la finalidad de materializar las medidas incluidas en el Acuerdo para Transformar la Política de Alquiler en Castilla y León (“Pacto por el Alquiler”) de 27 de marzo de 2015 / Resolución**

**Centro directivo: Consejería de Fomento y Medio Ambiente**

Ilmo. Sr.:

Como ya se puso de manifiesto en nuestra solicitud de información inicial dirigida a esa Administración autonómica con motivo de la actuación de oficio registrada con el número **20160631**, en el desarrollo de las funciones atribuidas a esta Institución por el Estatuto de Autonomía y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, tanto en la tramitación de las quejas presentadas por los ciudadanos en materia de vivienda como en el desarrollo de actuaciones de oficio en este mismo ámbito, siempre hemos considerado que el **fomento del alquiler** debe constituir uno de los elementos básicos de las políticas públicas dirigidas a proteger y a tratar de garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

En concreto, en el mes de junio de 2013 y en el marco de las actuaciones de oficio generales registradas con los números **20121640** (viviendas de protección pública finalizadas pendientes de venta o de arrendamiento), **20121641** (protección de los derechos de los consumidores en el ámbito de los créditos y préstamos hipotecarios) y **20123369** (medidas generales de reducción del número de viviendas vacías y de fomento del alquiler), se realizaron **veinticinco sugerencias** dirigidas a reforzar los mecanismos de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a aquellas personas y familias cuya situación los excluye de una forma casi absoluta de la posibilidad de procurarse una solución residencial; sin perjuicio de que muchas de tales medidas se



encontraban relacionadas de una u otra forma con el alquiler de viviendas, cuatro de ellas se agruparon en un apartado específico dedicado al fomento del alquiler y el tenor literal de su formulación en la parte dispositiva de la citada Resolución fue el siguiente:

*“C) Fomento del alquiler*

*15. Incrementar las garantías y ventajas contempladas para propietarios y arrendatarios en el sistema de intermediación en el alquiler de viviendas proyectado con la finalidad de incentivar su utilización. En concreto, valorar la posibilidad de incorporar viviendas que necesiten ser rehabilitadas; la ampliación de la superficie de las viviendas que se puedan acoger a este programa; la obligatoriedad de suscripción por parte de la Administración autonómica de un seguro que garantice los costes de reparación de desperfectos de la vivienda y los posibles impagos de la renta; la eliminación de la limitación del número de habitantes que ha de tener el municipio en el que se encuentre la vivienda; o, en fin, el establecimiento de un sistema de información a disposición de futuros propietarios y arrendatarios.*

*16. Complementar el sistema de intermediación antes señalado con otros sistemas dirigidos a colectivos con especiales dificultades económicas y sociales en los que se permita ajustar el precio de los alquileres a la capacidad económica de los potenciales demandantes.*

*17. Concentrar los esfuerzos promotores de los próximos años, casi de forma exclusiva, en la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler, en el marco del programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler del Plan Estatal 2013-2016, y, en caso de que sea posible, a través del desarrollo de un programa propio.*

*18. Determinar un precio de alquiler protegido que garantice el acceso como arrendatarios de viviendas a aquellos que mayores dificultades sufren para encontrar solución a sus problemas residenciales, tomando como referencia para ello el precio regulado en el artículo 17.4 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril”.*

Por su parte, dos años después y con motivo de la tramitación de una nueva actuación de oficio general en materia de vivienda registrada con el número **20141254**, se sugirió nuevamente la adopción de las **diez medidas** que considerábamos más convenientes para garantizar el derecho a la vivienda en esta Comunidad, entendiéndose que su aplicación podía tener unos efectos reales y positivos sobre tal derecho; de una u otra forma, todas ellas se encontraban relacionadas con el fomento del alquiler de viviendas y su formulación textual fue la siguiente:

*“Con la finalidad de proteger de forma eficaz el derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, adoptar, de forma coordinada con el resto de administraciones públicas competentes y desde el reconocimiento del papel protagonista que debe jugar en este ámbito la vivienda de protección pública, las siguientes medidas:*



*1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León y en el ejercicio de la competencia atribuida en esta materia por el artículo 70. 6.º del Estatuto de Autonomía, elaborar y aprobar un Plan de Vivienda de Castilla y León.*

*2. Recabar y elaborar información específica en materia de vivienda para el ámbito de la Comunidad a través de estudios e investigaciones que permitan conocer las necesidades de vivienda de los ciudadanos y los instrumentos más eficaces para atender las mismas.*

*3. Crear un Registro de Viviendas de Protección Pública donde consten todos los datos físicos y jurídicos relevantes de las mismas, con especial referencia, en su caso, a su desocupación y a la causa de la misma, y poner a disposición de los ciudadanos los datos incluidos en aquel Registro que no deban ser protegidos.*

*4. Realizar una actuación inspectora planificada en materia de vivienda de protección pública, a través de personal específicamente dedicado a la misma.*

*5. Evitar la desocupación de viviendas de protección pública, adoptando para ello medidas de fomento de su ocupación y punitivas de la falta de la misma si fueran necesarias, incluyendo entre estas últimas la imposición de sanciones a entidades financieras e inmobiliarias.*

*6. Recuperar un sistema de puesta a disposición de viviendas libres vacías en manos de la Administración para que esta proceda a su arrendamiento.*

*7. Crear la reserva de viviendas desocupadas para colectivos en riesgo de exclusión social, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda (antes Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio).*

*8. Constituir la reserva para el parque público de alquiler social, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre (antes Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio).*

*9. Establecer las medidas de coordinación necesarias para que a través del Servicio integral de apoyo a familias en riesgo de desahucio se puedan solucionar de manera urgente y temporal la situación de quienes finalmente pierdan su vivienda habitual.*

*10. Incluir dentro del ámbito de actuación del Servicio integral de apoyo a familias en riesgo de desahucio a quienes se encuentren en esta situación por impago del alquiler como consecuencia de sus problemas económicos”.*

Pues bien, con fecha 27 de marzo de 2015 se firmó, en el marco del Consejo del Diálogo Social, el Acuerdo para Transformar la Política de Alquiler en Castilla y León (**“Pacto por el Alquiler”**). El origen de este Acuerdo se encontraba en el Acuerdo del Diálogo Social para el Fomento del Alquiler y la Vivienda Protegida, firmado el 3 de octubre de 2013, cuyo objetivo declarado a medio plazo era el siguiente:



*“...sentar las bases para una verdadera transformación del modelo que ha sustentado la realidad social del mercado inmobiliario, y en especial de la vivienda, tanto en Castilla y León como en el resto de España, de forma que se dé un impulso sustancial a las políticas de fomento del alquiler y muy en particular de las relativas al fomento del alquiler”.*

En el “Pacto por el Alquiler” celebrado en marzo de 2015, los firmantes manifestaron su voluntad de alcanzar un acuerdo del diálogo social para trabajar, en cuyo despliegue se adoptarían las siguientes medidas:

- 1.- Constituir un parque público de vivienda en alquiler (...).*
- 2.- Regular el parque público de vivienda en alquiler (...).*
- 3.- Constituir un instrumento público de gestión del parque público de vivienda en alquiler (...).*
- 4.- Conectar el desarrollo del parque público de vivienda en alquiler con el fomento de la rehabilitación y la regeneración urbana (...).*
- 5.- Estudiar la concesión de ayudas directas a la rehabilitación (...) destinadas a la adecuación de las viviendas de particulares que se integren en el parque público de vivienda de alquiler.*
- 6.- Desarrollar el modelo de intermediación pública (programa público de fomento del alquiler (...)).*
- 7.- Establecer un sistema de gestión integral y unificada de los servicios públicos relacionados con el alquiler (...).*
- 8.- Desarrollar e impulsar el registro público de demandantes, orientado a conocer el perfil de la demanda de vivienda en alquiler (...).*
- 9.- Establecer medidas fiscales que estimulen (...) tanto la utilización del alquiler como opción de alojamiento residencial como la puesta en el mercado de alquiler de las viviendas vacías.*
- 10.- Crear un Consejo Arbitral para el Alquiler (...).*
- 11.- Ejecutar un plan de inspección de la vivienda de protección pública para detectar la vivienda desocupada (...).*
- 12.- Desarrollar una aplicación accesible en Internet que permita conocer en todo momento la disponibilidad de viviendas de protección pública en cada provincia o municipio, y sus características”.*

A la vista del objetivo fijado en este Acuerdo y del contenido de las medidas a adoptar en orden a su cumplimiento, nuestra valoración del mismo no podía ser más que positiva, máxime cuando algunas de las diez medidas propuestas se correspondían con recomendaciones que habían sido formuladas por esta Procuraduría.



Ya señalábamos en nuestra solicitud de información, como ejemplo de lo anterior y sin ánimo exhaustivo, que en los últimos años hemos recomendado en varias ocasiones a la Consejería competente en materia de vivienda el desarrollo de una actuación inspectora planificada dirigida a garantizar el cumplimiento de la obligación de destinar las viviendas de protección pública a residencia habitual y permanente de sus adquirentes y arrendatarios<sup>1</sup>, siendo la medida número 11 de las incluidas en aquel Acuerdo, como hemos indicado, la de “*ejecutar un plan de inspección de la vivienda de protección pública para detectar la vivienda desocupada (y la vivienda ocupada sin título legal para ello) y, en su caso, iniciar los correspondientes procedimientos sancionadores*”.

En cuanto al desarrollo y seguimiento del Acuerdo en el mismo se preveía lo siguiente:

*“... en el marco del Consejo del Diálogo Social, se establecerán objetivos concretos para el despliegue del parque público de vivienda en alquiler durante la legislatura 2015-2019, asociados a compromisos de inversión y gestión de las administraciones públicas competentes, con prioridad a las capitales de provincia y las demás localidades con población superior a 20.000 habitantes (...). Así pues, una vez iniciada la Legislatura 2015-2019, las entidades abajo firmantes reclamarán al nuevo ejecutivo autonómico resultante de las urnas, las tareas de desarrollo y seguimiento necesarias para la puesta en marcha efectiva de los acuerdos señalados”.*

En el Anexo II del propio Acuerdo se preveía fortalecer la política de ayudas al alquiler, desarrollando nuevos programas, complementarios de los que ya se habían iniciado, de modo que fuera posible ampliar el número de sus beneficiarios y/o la cuantía de las ayudas; en desarrollo de esta previsión, con fecha 27 de enero de 2016, el Excmo. Sr. Presidente de la Junta de Castilla y León y los Secretarios Generales de los sindicatos UGT y CC.OO, acordaron, entre otras medidas, modificar la Orden FYM/947/2014, de 3 de noviembre, por la que se aprobaron las bases reguladoras para la concesión de subvenciones al alquiler de vivienda, de forma que se eliminase el umbral de ingresos mínimos. Esta medida, que había sido recomendada por esta Procuraduría a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente con fecha 14 de agosto de 2015, se materializó en la aprobación de la Orden FYM/1002/2015, de 11 de noviembre, que modificó la antes señalada y en la posterior convocatoria de estas ayudas que tuvo lugar con la aprobación y publicación de la Orden de 21 de marzo de 2016, donde ya no se exigía el cumplimiento de un requisito de ingresos mínimos para poder ser beneficiario de estas ayudas al alquiler.

---

<sup>1</sup> Sin ir más lejos, esta fue la medida número 13 de las sugeridas en la Resolución formulada con fecha 28 de junio de 2013 como resultado de la tramitación de las actuaciones de oficio 20121640, 20121641 y 20123369, antes citadas.



Por otra parte, también en relación con la aplicación de las medidas contempladas en el “Pacto por el Alquiler”, el Pleno de las Cortes de Castilla y León aprobó con fecha 6 de abril de 2016 una Resolución relativa a la Proposición No de Ley presentada por el Grupo Parlamentario Popular, instando a la Junta de Castilla y León a la regulación del parque público de alquiler y a vincularlo al fomento de la rehabilitación y regeneración urbana (publicada en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León*, n.º 93, de 3 de marzo de 2016). Los términos de esta Resolución fueron los siguientes:

*“Las Cortes de Castilla y León instan a la Junta de Castilla y León a que (sic):*

*1º.- Facilitar el acceso a personas y familias con menos ingresos a una vivienda en alquiler, mediante convocatoria de subvenciones y otros instrumentos de fomento del alquiler de vivienda, con cargo a fondos propios de los presupuestos de la Junta de Castilla y León complementarios, y en coordinación con las políticas de vivienda que lleve a cabo el Gobierno de España a través de los diferentes planes estatales de vivienda.*

*2º.- Regular el estatuto y el régimen jurídico de parque público de vivienda en alquiler, con independencia de la Administración titular del mismo, a fin de:*

*\* Definir el parque público de alquiler, su régimen jurídico y las obligaciones de las administraciones y sus organismos y entidades dependientes, que sean titulares de vivienda, garantizando la coordinación y cooperación entre ellos.*

*\* Regular las condiciones y requisitos para acceder a dicho parque público en alquiler, con atención preferente a los colectivos de especial protección, que contarán con una reserva especial de viviendas desocupadas, así como establecer los procedimientos de selección de tales viviendas.*

*\* Vincular el parque público de vivienda en alquiler con el fomento de la rehabilitación y la regeneración urbana, priorizando aquellas actuaciones de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en las que las viviendas se destinen al alquiler o se integren dentro de los parques públicos.*

*\* Potenciar las vías e instrumentos a través de los cuales se dé publicidad de la existencia de ayudas al alquiler, de los requisitos que deben ser cumplidos para su obtención, de la forma de solicitarlas y de la posibilidad de obtener información adicional y asesoramiento sobre estas cuestiones”.*

A la vista de lo hasta aquí expuesto en relación con la aplicación del “Pacto por el Alquiler”, estimamos oportuno, en su día, abrir la presente actuación de oficio, registrada con el número indicado en el encabezamiento de la presente Resolución, con la finalidad de conocer el grado de implementación de las medidas contempladas en aquel Acuerdo. En consecuencia, se procedió a solicitar información a esa Administración autonómica acerca de los siguientes aspectos relacionados con la cuestión planteada:



- tareas de seguimiento del cumplimiento de las medidas acordadas, describiendo su contenido y el resultado de las mismas;
- actuaciones concretas que se hubieran llevado a cabo en orden a implementar cada una de las doce medidas incluidas en el Acuerdo; y, en fin,
- previsiones acerca de próximas actuaciones dirigidas a materializar tales medidas y, en su caso, existencia de alguna planificación para su diseño concreto y aplicación.

En atención a nuestra petición, se remitió por esa Administración autonómica un informe, recibido en esta Institución con fecha 21 de noviembre de 2016, en el cual se pone de manifiesto lo siguiente:

*“(...) de compromisos adquiridos en el seno del Diálogo Social en los Acuerdos de 27 de marzo de 2015 y 27 de enero de 2016, se han llevado a cabo las actuaciones siguientes en cada uno de los bloques de medidas señalados a continuación:*

*- Consolidar y desarrollar las ayudas al alquiler, durante los próximos tres años, para aquellos colectivos más vulnerables que cuenten con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM, abarcando la presente legislatura;*

*Uno de los acuerdos se refería a la realización de una convocatoria extraordinaria destinada al alquiler de vivienda para personas con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM, realizada mediante Orden FYM/814/2015, de 29 de septiembre, por la que se convocan subvenciones destinadas al alquiler social de vivienda para el año 2015, publicándose la Orden por la que se notificó a los beneficiarios la concesión de tales ayudas en el BOCyL de 11 de diciembre de 2015.*

*Se establecía la modificación de la Orden FYM/947/2014, de 3 de noviembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones al alquiler de vivienda, de forma que se elimine el umbral de ingresos mínimos, se eleve el porcentaje subvencionable hasta el máximo permitido por el vigente Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, y se haga posible complementar dicho porcentaje con fondos autonómicos, siempre con prioridad a las personas y unidades familiares con menores ingresos. La modificación en el sentido expresado se efectuó por Orden FYM/1002/2015, de 11 de noviembre, por la que se modifica la Orden FYM/947/2014, de 3 de noviembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas al alquiler de vivienda, publicada en BOCyL de 15 de noviembre de 2015.*

*Se establecía la publicación inmediata de una nueva convocatoria de ayudas al alquiler, en el marco de las bases reformadas conforme a lo establecido en el punto anterior, por un importe de 11.372.000 euros,*



*complementándose esta cantidad con otros 5.000.000 euros procedentes de los fondos de facilidad financiera o figura equivalente, cuando los mismos se encuentren disponibles.*

*Dicha convocatoria se publicó en BOCyL de 29 de marzo de 2016, mediante Orden de 21 de marzo de 2016, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se convocan subvenciones destinadas al alquiler de vivienda, por el importe señalado e incorporando la previsión de que quienes resulten beneficiarios de estas ayudas podrán recibir un complemento por un importe igual a la subvención concedida, estando dicho complemento condicionado a la existencia de disponibilidad presupuestaria y hasta el agotamiento de la misma.*

*No obstante, actualmente el complemento de 5 millones de euros a que se refiere el Acuerdo no está incorporado en el presupuesto de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.*

*- Publicar de forma inmediata una nueva convocatoria de ayudas a la rehabilitación edificatoria, en el marco de las bases que rigieron la convocatoria anterior, cuyo contenido resulta satisfactorio para -los firmantes, por un importe de 7.098.388 euros, para su ejecución en 2016 y 2017.*

*En BOCyL de 29 de marzo de 2016 se publicó el extracto de la Orden de 21 de marzo de 2016, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se convocan subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, por importe de 7.098,888 euros.*

*- Parque público de viviendas destinadas al alquiler social*

*El parque público de viviendas de la Junta de Castilla y León está compuesto aproximadamente por 1.200 viviendas que se han ido ampliando a través de las siguientes actuaciones:*

*- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. para la cesión de vivienda destinada al alquiler asequible, suscrito el 26 de octubre de 2015, en virtud del cual se incorporan al parque público de viviendas 100 viviendas.*

*- Programa REHABITARE en virtud del cual la Consejería de Fomento y Medio Ambiente procede a la rehabilitación de inmuebles y viviendas de titularidad municipal para destinarlos al alquiler social, conforme al cual se han incorporado al parque público de viviendas 59 viviendas ubicadas en 47 localidades de todas las provincias de la Comunidad.*

*- Protocolo entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A., para el alquiler social de viviendas en el medio rural, que tiene como objetivo que las 136 viviendas de protección pública de las que es titular la empresa pública y que se encuentran vacías se destinen al alquiler social con opción a compra, con la finalidad de garantizar el acceso a una vivienda digna a las personas que lo necesiten en el medio rural.*

*Asimismo se está trabajando en la firma de convenios de colaboración con Ayuntamientos de Castilla y León con el objeto de instrumentar y fijar las pautas de colaboración entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y dichos Ayuntamientos, con el fin de llevar a cabo la gestión coordinada del parque público de*



*viviendas con destino al alquiler social. Así, los Ayuntamientos a través de sus Centros de Atención Social, prestan la información y el asesoramiento en los casos de exclusión social, valoran la concurrencia de las condiciones que determinen la necesidad de vivienda de una persona o de una unidad familiar y se establece un sistema de coordinación con la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, a través de sus Servicios Territoriales de Fomento, para poder facilitar una vivienda en alquiler social a dichas personas.*

*Finalmente señalar que se han retomado las reuniones en el marco de la Comisión de Vivienda del Diálogo Social al objeto de seguir avanzando en la toma de acuerdos relacionados con las medidas relativas al parque público de alquiler que se incluían en el Acuerdo de 27 de marzo de 2015”.*

Con posterioridad a la recepción de este informe, se ha conocido que con fecha 10 de marzo de 2017 se firmó un nuevo *Acuerdo del Consejo del Diálogo Social de Castilla y León Para el Desarrollo de la Política de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación en Castilla y León 2017* en cuyo despliegue se adoptaron las siguientes medidas:

*“PRIMERA.- Suscribir la adenda al convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Castilla y León para la aplicación en nuestra comunidad del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, realizando la Junta de Castilla y León una aportación financiera de 5,6 millones de euros a fin de que se pueda realizar en el año 2017 una convocatoria de ayudas al alquiler por un importe máximo de 14,7 millones de euros, destinadas a personas y familias cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, sin el establecimiento de un umbral mínimo de ingresos, y se subvencione hasta el 40 % del importe mensual pagado en concepto de alquiler.*

*SEGUNDA.- Convocar en el año 2017 ayudas destinadas a la rehabilitación edificatoria, así como a intervenciones en materia de regeneración y renovación urbanas hasta un importe máximo de 9,4 millones de euros, al estimarse que tales actuaciones son generadoras de actividad económica y empleo, y permiten la mejora de la sostenibilidad, habitabilidad y eficiencia energética de las viviendas redundando en una mayor calidad de vida de los ciudadanos y mejora del medio ambiente.*

*TERCERA.- Seguir trabajando de forma conjunta entre las partes que suscriben este Acuerdo en el análisis y estudio de todas aquellas medidas de carácter normativo y organizativo relacionadas con la política de vivienda, a fin de lograr una mejor gestión de todas las actuaciones que se desarrollan en esta materia y, especialmente, en la gestión del parque público de viviendas destinadas al alquiler social”.*

Así mismo, en 2017 han tenido lugar las siguientes convocatorias de ayudas:

- Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda con un límite de 14.785.102 euros (Orden de 2 de mayo de 2017), manteniendo la ausencia de un umbral mínimo de ingresos recomendada en su día por esta Procuraduría.



- Subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, con un límite de 7.280.000 euros (Orden de 15 de mayo de 2017). En esta convocatoria se señala expresamente que en relación con la rehabilitación de edificios que tengan íntegramente como destino el alquiler durante, al menos, diez años a contar desde la recepción de la subvención, podrán ser beneficiarias de esta las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

A la vista de lo informado, procede comenzar señalando que no es necesario que reiteremos aquí la apuesta realizada por esta Procuraduría a favor de las políticas de promoción del alquiler como instrumento dirigido a mejorar la protección del derecho constitucional de todos a acceder a una vivienda digna y adecuada. Así lo hemos puesto de manifiesto en numerosas resoluciones a lo largo de los últimos años, incluidas las dos referidas al comienzo de la presente Resolución adoptadas en el marco de actuaciones de oficio generales relacionadas con este derecho social.

En consecuencia, además de la ya citada valoración positiva que nos merece el “Pacto por el Alquiler” firmado con fecha 27 de marzo de 2015, consideramos necesario, al igual que hacía el Consejo Económico y Social en su Informe sobre la Situación Económica y Social de esta Comunidad en 2015, que las medidas contempladas en aquel se desarrollen “*a la mayor brevedad posible*”. Este fue el motivo del inicio de la presente actuación de oficio.

Pues bien, considerando la información obtenida y siendo conscientes de que el plazo temporal establecido en el Acuerdo para su desarrollo se encuentra en su ecuador (este plazo parece hacerse coincidir con el natural de la legislatura, 2015-2019), procede hacer una valoración de las medidas adoptadas en orden al cumplimiento de aquel Pacto.

En primer lugar, procede señalar que hay un bloque de medidas, las referidas a las **ayudas económicas** (que se pueden incardinar en las medidas núms. 4 y 5) que se han desarrollado adecuadamente desde un primer momento, como se desprende con claridad de la información proporcionada a esta Procuraduría en relación con las ayudas al alquiler para aquellos colectivos más vulnerables que cuenten con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM (en este caso, además, como consecuencia de la aceptación de la Resolución dirigida por esta Institución, con fecha 14 de agosto de 2015, a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente tras la tramitación de la actuación del oficio **20141675**), así como respecto a las ayudas a la rehabilitación edificatoria. Ambas subvenciones, como se ha señalado, ya han sido convocadas en este año 2017.



De hecho, los dos Acuerdos del Diálogo Social adoptados con posterioridad a la celebración del “Pacto por el Alquiler” para el Desarrollo de la Política de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación en Castilla y León, firmados con fechas 26 de enero de 2016 y 10 de marzo de 2017, han versado sobre las ayudas al alquiler y a la rehabilitación.

Sin embargo, a nuestro juicio, no se puede afirmar lo mismo en relación con otras medidas contempladas en el Acuerdo.

Así, respecto al **parque público de vivienda en alquiler** (al que se refieren las medidas núms. 1, 2, 3, 7 y 12 (las dos últimas con carácter instrumental), en la información remitida en esta Procuraduría se indica que este parque público se integraba en el mes de noviembre por 1.200 viviendas que se han ido ampliando a través de diversas actuaciones (no queda claro si dentro de estas 1.200 viviendas se incluyen las ampliaciones indicadas o no) y que se estaba trabajando en la firma de convenios de colaboración con ayuntamientos de Castilla y León con la finalidad de fijar pautas de colaboración para llevar a cabo una gestión coordinada de aquel parque.

En una reciente respuesta a la *pregunta para respuesta escrita relativa al número de viviendas propiedad de la Junta de Castilla y León publicada en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León, n.º 239, de 3 de marzo de 2017*, se señalaba lo siguiente:

*“A la fecha, las viviendas titularidad de la Junta de Castilla y León, en régimen de venta, que han sido objeto de contrato de alquiler y que están disponibles para ser alquiladas, se reflejan en el siguiente cuadro, no existiendo viviendas disponibles para la venta, puesto que conforme a la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, todas se destinan al alquiler social”.*

A continuación se incorpora a la respuesta el siguiente cuadro:

	ALQUILER			VENTA
	TOTAL	ALQUILADAS	DISPONIBLES	
AV	157	153	4	730
BU	151	146	5	790
LE	61	41	20	1224
PA	68	58	10	826
SA	105	75	30	795
SG	84	75	9	665
SO	4	3	1	522
VA	506	488	18	1273
ZA	212	193	19	770

(esta respuesta se publicó en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León* núm. 270, de 4 de mayo de 2017)



Sin perjuicio de los datos proporcionados por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente a esta Institución y a las Cortes de Castilla y León, lo cierto es que esta Procuraduría ha venido comprobando en los últimos dos años, a través de la tramitación de las quejas presentadas por los ciudadanos, la ausencia de disposición de viviendas por parte de la Administración autonómica susceptibles de ser destinadas a un alquiler social ante situaciones de necesidad de vivienda. Así ocurrió en los expedientes de queja 20141562 en relación con el término municipal de Palencia; 20150611 respecto al término municipal de Valladolid; y, en fin, 20160789, respecto a los términos municipales de León y San Andrés del Rabanedo (en este último caso, en una respuesta de fecha 24 de febrero de 2017 a una Resolución de esta Procuraduría, se indicaba que no se disponía de ninguna vivienda que pudiera ser destinada al alquiler social).

Además de en las resoluciones generales de oficio a las que antes nos hemos referido, en las resoluciones adoptadas por esta Procuraduría en los dos primeros expedientes de queja señalados se ha hecho hincapié en la necesidad de adoptar medidas dirigidas a disponer de una reserva de viviendas de titularidad pública que puedan ser destinadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada de aquellas personas y familias que se encuentran en una situación de exclusión social, a través de un alquiler asequible.

Por otra parte, en cuanto a una de las vías de ampliación de las viviendas del parque público de viviendas destinadas al alquiler social (Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.), esta Procuraduría ya formuló de oficio (expediente **20160421**), con fecha 4 de agosto de 2016, una Resolución a la citada Consejería, donde se ponían de manifiesto diversas actuaciones que era preciso llevar a cabo con la finalidad de que las 100 viviendas titularidad de SAREB objeto del Convenio celebrado pudieran ser destinadas a un alquiler asequible.

En consecuencia, medidas contempladas en el “Pacto por el Alquiler” como la de “*Constituir un parque público de vivienda en alquiler a nivel del conjunto de la Comunidad de Castilla y León que sea calificado a nivel normativo como servicio público de interés general*”; “*Regular el parque público de vivienda en alquiler, para garantizar que sea suficiente en cuanto a su oferta para la población sin vivienda y recursos escasos (...)*”; y “*Constituir un instrumento público de gestión del parque público de vivienda en alquiler (...), este instrumento deberá intentar captar y gestionar tanto, por un lado, viviendas de titularidad pública, ya sean de propiedad de la Junta de Castilla y León o de la administración local (para lo cual deberá alcanzar acuerdos con las entidades locales, en aras a ofrecer una gestión integral y centralizada), como, por otro lado, viviendas de titularidad privada cuya gestión le sea encomendada, mediante acuerdos con entidades financieras, promotores*



*inmobiliarios, particulares u otras entidades”*, son absolutamente necesarias en orden a “...disponer de un parque público de viviendas en alquiler de suficiente dimensión, debidamente coordinado y regulado, con independencia de la Administración titular del mismo, a fin de definir las obligaciones de las Administraciones y entidades dependientes, que sean titulares de vivienda, garantizando la cooperación entre todos ellos”<sup>2</sup>.

Sin embargo, más allá de las ampliaciones del parque público de viviendas destinadas al alquiler a las que se hace referencia en el informe remitido a esta Procuraduría y con las matizaciones que hemos realizado acerca de la suficiencia de aquel para atender las necesidades residenciales existentes, no conocemos nuevas medidas dirigidas a la constitución formal de aquel parque, a su regulación, ni a la creación de un instrumento formal para su gestión (medidas núms. 1, 2 y 3 incluidas en el “Pacto por el Alquiler”).

Todavía en relación con el parque público de vivienda en alquiler, otras dos medidas incluidas en el “Pacto por el Alquiler” se encuentran relacionadas con el mismo de forma instrumental.

La primera de ellas es la medida núm. 7 (“Establecer un sistema de gestión integral y unificada de los servicios públicos relacionados con el alquiler”, incluyéndose aquí la gestión coordinada del parque público de vivienda en alquiler), en relación con la cual deseamos hacer hincapié en uno de los aspectos que también de forma más reiterada han sido recomendados por esta Procuraduría en relación con la vivienda, como es el relativo al establecimiento de mecanismos de coordinación entre la Administración autonómica y los municipios de mayor tamaño de la Comunidad.

Respecto a esta cuestión en el informe remitido a esta Procuraduría se ha señalado, de un lado, que se estaba trabajando en la firma de convenios de colaboración entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y ayuntamientos de Castilla y León con el objeto de instrumentar y fijar las pautas de colaboración para la gestión coordinada del parque público de viviendas con destino al alquiler social; y, de otro, a un sistema de coordinación entre los Centros de Atención Social y los Servicios Territoriales de Fomento en orden a determinar las situaciones de necesidad de vivienda y a paliar las mismas mediante el acceso a una vivienda en alquiler social.

Obviamente, compartimos la conveniencia de continuar adoptando medidas como las señaladas, si bien en cuanto a la coordinación entre los Servicios Territoriales de Fomento y los Servicios sociales, a través de las quejas presentadas por los ciudadanos hemos comprobado que se han establecido mecanismos con este fin en algunas capitales de provincia como Palencia, donde, tal y

---

<sup>2</sup> Recomendación incluida en el Informe sobre la Situación Económica y Social de esta Comunidad en 2015 del Consejo Económico y Social de Castilla y León.



como fuimos informados con motivo de la tramitación del expediente de queja **20150559**, se creó en su día una comisión mixta formada por el Ayuntamiento, la Gerencia de Servicios Sociales y el Servicio Territorial de Fomento con el fin de evaluar de forma conjunta las solicitudes de viviendas integradas dentro de la reserva de viviendas destinadas a colectivos en riesgo de exclusión social; sin embargo, con motivo de la tramitación de otros expedientes de queja hemos observado que, al menos, en 2016 no existían sistemas de coordinación análogos en otras capitales de provincia de la Comunidad como Valladolid (expediente de queja ya citado **20150611**, donde se formularon en este sentido, con fecha 4 de marzo de 2016, sendas resoluciones a esa Administración autonómica y al Ayuntamiento de Valladolid).

En todo caso, desconocemos que se haya constituido y regulado un sistema general de gestión del parque público de vivienda en alquiler en el que se prevea la adopción coordinada de actuaciones dirigidas a que exista un número de viviendas suficientes para atender situaciones de necesidad de vivienda; a detectar y determinar las personas y familias que sufren tal situación; y, en fin, a posibilitar que estas últimas puedan acceder a un alquiler social de alguna de las viviendas integrantes de aquel parque.

Para finalizar con el parque público de vivienda en alquiler, la última de las medidas previstas en el “Pacto por el Alquiler” (*“Desarrollar una aplicación accesible en Internet que permita conocer en todo momento la disponibilidad de viviendas de protección pública en cada provincia o municipio, y sus características”*), se puede calificar como un instrumento para que los ciudadanos puedan conocer, entre otras, las viviendas que integran aquel parque.

En la respuesta a nuestra petición de información nada se dice respecto a la aplicación de esta medida.

En la actualidad, si bien es cierto que a través del Portal de Gobierno Abierto se puede conocer el número de viviendas de protección pública gestionadas por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente y el término municipal donde se ubican, nada se dice, salvo error por nuestra parte, acerca de su disponibilidad.

En las resoluciones dirigidas por esta Procuraduría a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en los expedientes ya citados **20141562** y **20150611**, ya se recomendaba a esta que se garantizara que todos los ciudadanos pudieran conocer las viviendas a las que pudieran acceder las personas en riesgo de exclusión social, los requisitos que debían ser cumplidos para poder acceder a las mismas y la forma de presentar las correspondientes solicitudes.



A pesar de la propia medida incorporada en el “Pacto por el Alquiler”, aquellas recomendaciones no fueron aceptadas. En cualquier caso, nos continúa pareciendo relevante que, en concreto en relación con el parque público de vivienda en alquiler, los ciudadanos puedan conocer de una forma sencilla las viviendas que integran el mismo, el término municipal donde se ubican, así como los requisitos para poder acceder a su alquiler y la forma de solicitarlo.

Al margen de las ayudas económicas y del parque público de vivienda en alquiler hay **otras cinco medidas** contempladas en el “Pacto por el Alquiler” de cuya aplicación nada se dice en el informe proporcionado a esta Procuraduría. A algunas de ellas también nos hemos referido en diversas resoluciones anteriores dirigidas a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Así ocurre con el desarrollo de un *“modelo de intermediación pública (programa público de fomento del alquiler), completándolo con los incentivos necesarios para hacer atractivo su uso tanto por los demandantes como por los propietarios de viviendas vacías, tanto institucionales como particulares”*.

A esta medida concreta nos hemos referido en las dos resoluciones adoptadas en las actuaciones de oficio generales referidas al comienzo del presente escrito. Resume el contenido de nuestra postura al respecto lo señalado en la segunda de ellas (actuación de oficio **20141254**) dirigida, con fecha 15 de julio de 2015, a las Consejerías de Fomento y Medio Ambiente y de Familia e Igualdad de Oportunidades:

*“La Ley de Vivienda de la Comunidad de Castilla y León regula en su Título V el programa de fomento del alquiler (artículos 83 a 86), como manifestación de las “políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas”. De acuerdo con el artículo 84 este programa podrá comprender, entre otras, las siguientes actuaciones:*

- *intermediación en el arrendamiento de vivienda entre su propietario y el futuro arrendatario; y*
- *puesta de la vivienda, por parte de su propietario, a disposición directamente de la Consejería competente en materia de vivienda, de organismos autónomos y entes públicos de derecho privado que integran la administración institucional, de fundaciones públicas, o de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.*

*Pues bien, con motivo de la tramitación por esta Procuraduría de la actuación de oficio 20123369 (una de las tres que fue resuelta por la reiterada Resolución de 28 de junio de 2013), fuimos informados en su día de la voluntad de esa Administración autonómica de unificar la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) y la Bolsa de Alquiler para Jóvenes, los dos instrumentos a través de los cuales se estaba*



*desarrollando hasta 2013 el programa de fomento del alquiler; el primero (REVIVAL) era un sistema de puesta a disposición de viviendas desocupadas en manos de la Administración para que esta arrendase las mismas, mientras que el segundo se limitaba a ser un sistema de intermediación entre propietario y futuro arrendatario.*

*En aquella Resolución ya se puso de manifiesto por parte de esta Procuraduría que, a nuestro juicio, resultaba conveniente mantener un sistema de puesta a disposición de las viviendas como el contemplado en la letra b) del art. 84 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, no solo porque este mantenimiento resultaba más acorde con lo establecido en este precepto donde se enuncian de manera diferenciada dos mecanismos distintos integrantes del programa de fomento del alquiler, sino también porque, cuando menos, aquel sistema es más adecuado para determinados supuestos como pueden ser aquellos en los que la titularidad de las viviendas se encuentre en manos de entidades financieras u otras personas jurídicas vinculadas al mercado inmobiliario.*

*Añadíamos allí que el nuevo sistema proyectado carecía de garantías y ventajas para hacer atractiva su utilización para propietarios y arrendatarios. A esta carencia se había referido también el Consejo Económico y Social de Castilla y León en el Informe previo sobre este proyecto que había sido aprobado por el Pleno de este órgano con fecha 11 de marzo de 2013. Así, cuestiones como la posibilidad de incorporar viviendas que necesitasen ser rehabilitadas; la ampliación de la superficie de las viviendas que se pudieran acoger a este programa; la obligatoriedad de suscripción por parte de la Administración autonómica de un seguro que garantizase los costes de reparación de desperfectos de la vivienda y los posibles impagos de la renta; la eliminación de la limitación del número de habitantes que debía tener el municipio en el que se encontrase la vivienda; o, en fin, el establecimiento de un sistema de información a disposición de futuros propietarios y arrendatarios, se consideraban aspectos necesarios para hacer atractivo este programa a sus futuros usuarios.*

*Muchas de estas garantías, por otra parte, se encuentran contempladas también en el artículo 85 de la Ley de Vivienda de la Comunidad donde se regulan los incentivos del programa de fomento del alquiler.*

*Lamentablemente, las sospechas sobre el escaso atractivo del sistema de intermediación regulado por el Decreto 41/2013, de 31 de julio, se han confirmado rotundamente. Los datos son evidentes: tras diecisiete meses de funcionamiento del programa se habían incluido en el mismo 56 viviendas (40 en Valladolid) y se habían firmado 6 contratos al amparo del mismo (5 en Valladolid y 1 en Burgos). Cabe recordar nuevamente que, entre los años 2007 y 2010 se firmaron 2.595 contratos en el marco de REVIVAL, de los cuales 341 mantienen aún su vigencia*

*Ante esta situación, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en su respuesta a nuestra petición de información se limita a señalar que se encuentra prevista para este año, siempre que las disponibilidades presupuestarias lo permitan, la suscripción de un seguro de los previstos en el artículo 14 del Decreto 41/2013, de 31 de julio (de impago de alquileres o de daños durante el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento). En cuanto al asesoramiento e información del programa se remite a los canales usuales de información y a la página electrónica de la Junta de Castilla y León.*



*Pues bien, a la vista de lo expuesto, si en 2013 esta Institución abogaba por el mantenimiento de un sistema de puesta a disposición de viviendas desocupadas en manos de la Administración para su arrendamiento análogo a REVIVAL, ahora sugerimos que ponga en funcionamiento de nuevo aquel sistema. En efecto, además de por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 84.1 b) de la Ley de Vivienda, la práctica ha demostrado que este sistema de puesta a disposición es eficaz para movilizar viviendas desocupadas e incorporarlas al mercado de alquiler, a diferencia de lo ocurrido con el sistema de intermediación regulado por el Decreto 41/2013, de 31 de julio, que debería ser abandonado o profundamente modificado, dada su notoria ausencia de eficacia. Además, deseamos hacer hincapié nuevamente en el hecho de que una de las funcionalidades posibles de aquel sistema de puesta a disposición sería la incorporación de viviendas cuya titularidad corresponda a entidades inmobiliarias o financieras titulares de viviendas, con las especialidades que se pudieran contemplar para estos supuestos concretos.*

*Obviamente y como bien conoce esa Administración autonómica, la gestión de un sistema de puesta a disposición de viviendas para su arrendamiento implica la utilización de medios personales y materiales y la necesidad de afrontar las dificultades ordinarias que pueden derivarse de su funcionamiento. Sin embargo, a juicio de esta Institución los resultados de movilización de viviendas con destino al mercado de alquiler, tan necesarios en un contexto como el actual, podrían justificar la asunción de aquella gestión, bien directamente por esa Administración autonómica, bien por alguna entidad dependiente de la misma, en los términos previstos en el artículo 84 b) de la Ley de Vivienda”.*

Con base en lo expuesto y como ya hemos señalado, una de las diez medidas recomendadas en esta Resolución fue la siguiente:

*“Recuperar un sistema de puesta a disposición de viviendas libres vacías en manos de la Administración para que esta proceda a su arrendamiento”.*

Nuevamente, lo afirmado hace cerca de dos años no solo puede mantenerse, sino que ha cobrado mayor sentido si cabe, considerando que los datos corroboran el fracaso del actual Programa de Fomento del Alquiler. Así se desprende con claridad de los datos contenidos en la Contestación de la Junta de Castilla y León a una *pregunta escrita relativa a Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León, publicada en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León n.º 239, de 3 de marzo de 2017* donde se señala lo siguiente:

*“En el cuadro siguiente se indican las viviendas incluidas en el Programa de Fomento del Alquiler y las viviendas disponibles, en cada provincia, en los años 2014, 2015 y 2016, teniendo constancia del alquiler en Valladolid de 5 viviendas en 2014 y 1 en 2015 (...)”.* El cuadro indicado es el siguiente:



	VIVIENDAS INCLUIDAS			VIVIENDAS DISPONIBLES		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
ÁVILA	3	---	---	1	1	1
BURGOS	7	---	2	1	8	9
LEÓN	2	---	---	8	1	1
PALENCIA	1	1	---	2	3	2
SALAMANCA	5	---	---	1	1	---
SEGOVIA	2	---	---	1	1	1
SORIA	---	---	---	---	---	---
VALLADOLID	49	7	3	40	38	36
ZAMORA	1	1	---	2	3	3

(esta respuesta se publicó en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León* núm. 270, de 4 de mayo de 2017)

Por su parte, en el Anexo II de la respuesta escrita a una *pregunta relativa a cuestiones relacionadas con el Plan de Fomento de Alquiler*, publicada en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León*, n.º 225, de 1 de febrero de 2017, se señaló lo siguiente:

*“En los años 2013, 2014, 2015 y 2016, se han incluido en el Programa 98, 70, 9 y 5 viviendas, respectivamente.*

*Ninguno de los expedientes del Programa se ha cancelado por transcurso de la vigencia de la inscripción.*

*Hasta la fecha no se ha suscrito seguro que garantice el impago de alquileres o los costes de reparación de desperfectos en la vivienda durante el primer año de vigencia del contrato.*

*La gestión del Programa se realiza por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en cuanto compete en materia de vivienda”.*

(esta respuesta se publicó en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León* núm. 266, de 27 de abril de 2017)

Los datos expuestos confirman el fracaso del Programa de Fomento del Alquiler y la necesidad de adoptar medidas para el desarrollo del modelo de intermediación pública actual, en el sentido acordado en el mes de marzo de 2015.

Otra medida contemplada en el “Pacto por el Alquiler” respecto a cuyo desarrollo no se indica nada en el informe remitido a esta Procuraduría es la relativa al desarrollo e impulso del registro público de demandantes *“orientado a conocer el perfil de la demanda de vivienda en alquiler así como a facilitar todo tipo de trámites de selección y adjudicación”.*

Al funcionamiento del **Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública**, cuya propia creación fue recomendada por esta Procuraduría en una lejana Resolución



adoptada en el año 2004 (expediente de queja **Q/470/04**), nos hemos referido en diversas resoluciones adoptadas en los últimos años.

Así, en primer lugar en una Resolución dirigida a esa Administración autonómica con fecha 11 de agosto de 2010 (adoptada en los expedientes de queja **20091929** y **20092051**), pusimos de manifiesto que la posible ausencia de información relativa a los procedimientos de selección que pueden sufrir ciudadanos directamente afectados por aquellos, y la consecuente imposibilidad de estos de participar y alegar lo que estimen oportuno en el marco de los mismos así como de recurrir su resultado final, ya había sido tenido en cuenta en la disposición adicional primera de la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León. En consecuencia, en aquella ocasión se recomendó a la, entonces, Consejería de Fomento que, con la finalidad de mejorar la difusión y publicidad de los procedimientos de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas en Castilla y León, se adoptasen medidas dirigidas a publicar a través de Internet los actos integrantes de aquellos procedimientos, tales como su convocatoria, las listas provisional y definitiva, la fecha de celebración del sorteo correspondiente y su resultado final, así como, si fuera posible, a ofrecer información a los interesados a través del envío de mensajes de texto telefónicos o de correo electrónico.

En una segunda Resolución adoptada con fecha 21 de octubre de 2014 (expediente **20140332**) se indicó que la solicitud de renovación de la inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas de Protección Pública es la manifestación de una búsqueda de la satisfacción del derecho a una vivienda digna y adecuada que puede estar siendo vulnerado. Por este motivo, estimábamos allí conveniente que en estos casos se comunicase al ciudadano, no solo la renovación de su inscripción si procede, sino también que se añadiera información acerca de los recursos públicos a los que podía acceder para satisfacer este derecho a una vivienda digna y adecuada en el ámbito territorial indicado en la inscripción.

Por último, con fecha 6 de mayo de 2016 se recomendó a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, tras la tramitación del expediente de queja **20151982** y precisamente en cumplimiento del Acuerdo para Transformar la Política de Alquiler en Castilla y León “Pacto por el Alquiler”, la adopción de las siguientes medidas en relación con este Registro:

*“1.ª Informar a los solicitantes de la renovación de su inscripción como demandantes de vivienda de protección pública acerca de las viviendas a las que, en su caso y en el ámbito territorial de su inscripción, pueda acceder su unidad familiar para satisfacer su derecho a una vivienda digna y adecuada, así como de los*



*requisitos y condiciones que debe cumplir para ello, incluyendo el régimen de acceso posible; o, en su caso, de la vía a través de la cual se puede obtener la citada información de una forma clara y detallada.*

*2.ª Con la finalidad de mejorar la difusión y publicidad de los procedimientos de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas en Castilla y León y en el marco de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, ofrecer información a los interesados sobre los actos integrantes de aquellos procedimientos, a través del envío de mensajes telefónicos o de correo electrónico”.*

En definitiva, ya hemos señalado en varias ocasiones y reiteramos ahora que se deben adoptar diversas medidas dirigidas a mejorar el funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, medidas que ahora deben aplicarse también en cumplimiento del reiterado “Pacto por el Alquiler”.

Otra medida incluida en el “Pacto por el Alquiler” que ha sido recomendada reiteradamente por esta Procuraduría es la referida a la ejecución de un **plan de inspección de la vivienda de protección pública** para detectar la vivienda desocupada (y la vivienda ocupada sin título legal para ello) y, en su caso, a la adopción de las medidas sancionadoras correspondientes.

No en vano, hace más de doce años esta Procuraduría inició una actuación de oficio (**OF/23/04**) en relación con el ejercicio de las facultades punitivas de las que dispone la Administración autonómica, como Administración competente en el ámbito sectorial de vivienda, frente a conductas infractoras en materia de viviendas protegidas, como resultado de la cual se dirigió una Resolución a la, entonces, Consejería de Fomento, en la cual se recomendó a esta, entre otras medidas, las siguientes:

*“Con la finalidad de impulsar la actuación administrativa en materia de viviendas de protección pública y de lograr que éstas cumplan, en todo caso, su finalidad:*

*(...)*

*Segundo.- En aplicación de la normativa actualmente aplicable y de la que, en su caso, pudiera aprobarse en un futuro:*

*·Llevar a cabo una actuación inspectora por los Servicios Territoriales de Fomento dirigida a detectar conductas infractoras en materia de viviendas protegidas.*

*·Detectadas las conductas infractoras, proceder a la incoación y resolución de los correspondientes procedimientos sancionadores y a la ejecución final de las sanciones que, en su caso, se impongan”.*



Esta medida se ha ido recomendando en varias resoluciones a lo largo de los últimos años, incluidas las dos adoptadas en las actuaciones de oficio generales ya referidas. En concreto, una de las diez medidas generales recomendadas en 2015, ya citada, fue la siguiente:

*“4. Realizar una actuación inspectora planificada en materia de vivienda de protección pública, a través de personal específicamente dedicado a la misma”.*

En consecuencia, esta Procuraduría no puede sino compartir la medida pactada en relación con la ejecución de un plan de inspección en materia de vivienda de protección pública e instar a esa Administración autonómica a que cumpla la misma.

Para finalizar este repaso a las medidas acordadas en el “Pacto por el Alquiler” y a su grado actual de cumplimiento, nos queda referirnos a dos respecto a las cuales nada se señalaba tampoco en la información remitida a esta Procuraduría: establecimiento de **medidas fiscales** que estimulen, a través de incentivos o con la implantación de tributos, tanto la utilización del alquiler como opción de alojamiento residencial como la puesta en el mercado de alquiler de las viviendas vacías; y creación de un **Consejo Arbitral para el Alquiler**, con el objetivo de ofrecer garantías a los propietarios que saquen sus viviendas al mercado de alquiler, así como a los inquilinos.

Obviamente, también estas dos medidas pactadas nos merecen una valoración positiva y es necesario que tenga lugar su cumplimiento, sin perjuicio de que no haya habido pronunciamientos específicos en relación con estas dos cuestiones por parte de esta Procuraduría, más allá de una comunicación dirigida al Defensor del Pueblo en el año 2004 en relación con una posible modificación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que permitiera a los ayuntamientos el establecimiento de un recargo sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (sin perjuicio de que esta medida se recuperara en 2013 y se incluyera dentro de las 25 medidas sugeridas ese año, si bien siempre desde la perspectiva de que eran las instituciones estatales las competentes para su adopción).

En definitiva, esta Institución comparte tanto el espíritu del “Pacto por el Alquiler” firmado el 27 de marzo de 2015, como el contenido de las medidas contempladas en el mismo, como demuestra el hecho de que la gran mayoría de ellas hayan sido recomendadas por esta Procuraduría, con reiteración algunas, a esa Administración autonómica en los últimos años. Pues bien, más de dos años después de la firma de aquel Pacto, se puede afirmar que, de las medidas contempladas en el mismo, únicamente se han desarrollado de forma efectiva la referidas a las ayudas económicas. En consecuencia, creemos conveniente poner de manifiesto la necesidad de que se aborde el



cumplimiento de resto de medidas contempladas en aquel, con especial hincapié en las referidas al parque público de vivienda en alquiler.

Sin perjuicio de que el desarrollo de tales medidas se lleve a cabo en el marco del Consejo del Diálogo Social donde fueron acordadas, el mismo también puede contemplarse en el futuro Plan de Vivienda de Castilla y León en el que se encuentra trabajando la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con lo expresado en la respuesta escrita relativa a la intención de la Junta de elaborar un nuevo Plan de Vivienda en esta legislatura, publicada en el *Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León* núm. 266, de 27 de abril de 2017. La elaboración de este Plan de Vivienda autonómico ha sido recomendada por esta Procuraduría en las dos resoluciones generales adoptadas en 2013 y 2015 reiteradas en el presente escrito.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

***Garantizar el cumplimiento del Acuerdo para Transformar la Política de Alquiler en Castilla y León “Pacto por el Alquiler”, firmado el 27 de marzo de 2015 en el marco del Consejo del Diálogo Social, desarrollando e impulsando la adopción de las siguientes medidas:***

***Primera.- Constitución formal y regulación de un parque público de vivienda en alquiler con un número de viviendas suficientes para atender las situaciones de necesidad residencial existentes, dotando al mismo de un instrumento de gestión que garantice la coordinación entre las administraciones autonómica y local y que permita a los ciudadanos conocer de una forma sencilla el número de viviendas integrantes del parque, el término municipal donde se ubican, los requisitos que se deben cumplir para poder acceder a su alquiler y la forma de solicitarlo.***

***Segunda.- Desarrollar un modelo de intermediación pública que supere el actual Programa de Fomento del Alquiler, recuperando un sistema de puesta a disposición de viviendas libres vacías en manos de la Administración para que esta proceda a su arrendamiento.***

***Tercera.- Impulsar el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, adoptando medidas tales como informar a los solicitantes de la renovación de su inscripción como demandantes de vivienda de protección pública acerca de las viviendas a las que, en su caso y en el ámbito territorial de su inscripción, pueda acceder su unidad familiar para satisfacer su derecho a una vivienda digna y adecuada; o mejorar la difusión y publicidad de los procedimientos de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.***



***Cuarta.- Elaborar y ejecutar un plan de inspección en materia de viviendas de protección pública, con la finalidad de reprimir y prevenir la desocupación de estas o su ocupación ilegítima.***

***Quinta.- Desarrollar las medidas fiscales y de creación de un Consejo Arbitral para el Alquiler previstas en el Acuerdo adoptado.***

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente

EL PROCURADOR DEL COMÚN (e.f.)

Fdo.: Javier Amoedo Conde