



León, 11 de noviembre de 2019

Ayuntamiento de XXX

Asunto: Casas de los Maestros / Resolución

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20182268**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente el reclamante ponía de manifiesto las deficientes condiciones de la vivienda ubicada en XXX (perteneciente al bloque de viviendas de propiedad municipal conocidas como “casas de los maestros”), en la que reside XXX. Como recordará también, resultaba de la documentación incorporada al presente expediente la existencia de un informe del técnico municipal de 28 de diciembre de 2016 relativo al estado de este piso en el que se concluye que *“se ha observado en esta visita un grave estado de la cubierta del edificio, por lo menos en la parte izquierda del mismo al desconocer el estado y situación de la vivienda derecha, así como de la zona común del descansillo de la escalera. Por todo ello, y dada la época en la que nos encontramos, considero necesario que se repare la cubierta del edificio, siquiera en la zona afectada para que no provoque situación de falta de habitabilidad de la vivienda, con humedades y penetración puntual de agua en varias de las habitaciones dando lugar a una situación ruinógena de la vivienda”*.

Admitida la queja a trámite, nos dirigimos a V.I con fecha 17 de abril de 2019 solicitando información sobre las actuaciones realizadas o previstas en la vivienda de XXX a la vista del informe técnico de 28 de diciembre de 2016, trámite que fue cumplimentado con fecha de entrada 14 de mayo de 2019.

Resulta de la información remitida que *“la Institución local es propietaria de dos edificios con 6 viviendas cada uno de ellos; XXX”*, así como que *“a fecha de hoy no pagan un alquiler social”*.

También resulta de esta misma información que *“los servicios técnicos aconsejan la declaración de insalubres y ruinosos estos inmuebles, expediente que llevaría aparejado el desalojo inmediato de sus ocupantes y un grave problema social”* y que *“el Ayuntamiento de XXX, ante la situación precaria de las viviendas mencionadas, ha mantenido reuniones tanto con el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, como con representantes de la Consejería de Fomento y Medio*



Ambiente (se adjuntan copias de los escritos remitidos)”. En concreto, se trata de dos escritos de 23 de agosto de 2017 dirigidos al Consejero de Fomento y Medio Ambiente y al Delegado Territorial de XXX en los que, entre otras consideraciones, se señala “el Ayuntamiento es consciente de la delicada situación (...) y solicita el asesoramiento y colaboración de la Junta de Castilla y León (...) Estaríamos dispuestos a estudiar otras alternativas que se nos pudieran ofertar (...) pues es posible que actuaciones similares se hayan planteado y solucionado en otros puntos de nuestra Comunidad”.

A la vista de lo expuesto, con fecha 31 de julio de 2019 nos dirigimos nuevamente a V.I solicitando que nos indicara el estado actual de las negociaciones con la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, así como la respuesta, en caso de que se hubiera recibido, a los escritos de 23 de agosto de 2017 remitidos al Consejero de Fomento y Medio Ambiente y al Delegado Territorial de XXX. Sin embargo, con fecha de entrada 20 de agosto de 2018, nos informa ese Ayuntamiento que no ha recibido contestación a los mismos.

Por otro lado, y en respuesta a un escrito nuestro de fecha de salida 31 de julio de 2019, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (con fecha de entrada 7 de octubre de 2019) nos indica que “*En enero de 2018 se mantuvo una reunión con el Ayuntamiento de XXX (...), informándose además al Alcalde del programa Rehabitare*”. Sin embargo, y pese a que en nuestro escrito de fecha de salida 31 de julio de 2019 expresamente se requería información sobre la respuesta a los escritos de 23 de agosto de 2017 remitidos por el Ayuntamiento al Consejero de Fomento y Medio Ambiente y al Delegado Territorial de XXX, nada se establece al respecto, por lo que podemos deducir que los mismos no fueron contestados.

Finalmente, el reclamante nos remite un correo electrónico el día 24 de octubre en el que pone de manifiesto “*Ayer día 23 a las 11:00 de la mañana (...) el techo de una habitación se ha derrumbado (...) y en estos momentos que les estoy mandado esto se acaba de derrumbar todo el techo*”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Procuraduría, deben realizarse las siguientes consideraciones.

Procede comenzar indicando que en el informe del técnico municipal de 28 de diciembre de 2016 ya se indicaba que “*se ha observado en esta visita un grave estado de la cubierta del edificio (...)* por todo ello, y dada la época en la que nos encontramos, *considero necesario que se repare la cubierta del edificio, siquiera en la zona afectada para que no provoque situación de falta de habitabilidad de la vivienda, con humedades y penetración puntual de agua en varias de las habitaciones dando lugar a una situación ruinógena de la vivienda*”. Sin embargo, no nos consta que por ese Ayuntamiento se haya llevado a cabo la citada reparación; por el contrario, con



fecha 24 de octubre de 2019 el reclamante nos remite un correo electrónico en el que indica *“Ayer día 23 a las 11:00 de la mañana (...) el techo de una habitación se ha derrumbado (...) y en estos momentos que les estoy mandado esto se acaba de derrumbar todo el techo”*. Por lo tanto, y respecto a esta cuestión, ninguna duda ofrece que por parte de ese Ayuntamiento debe llevarse a cabo, en el plazo más breve posible, la reparación de la cubierta teniendo en cuenta, además de las condiciones climatológicas propias de la época en la que nos encontramos, que dicha actuación se había propuesto, hace casi tres años, en el informe del técnico municipal de 28 de diciembre de 2016.

En otro orden de cosas, y en contestación a un escrito nuestro de fecha de salida 31 de julio de 2019, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (con fecha de entrada 7 de octubre de 2019) nos indicaba que *“En enero de 2018 se mantuvo una reunión con el Ayuntamiento de XXX (...), informándose además al Alcalde del programa Rehabitare”*.

Pues bien, el programa Rehabitare (sobre el que la Administración autonómica nada señala al respecto) se desarrolla a través de convenios de colaboración en virtud de los cuales los Ayuntamientos ceden a la Junta de Castilla y León viviendas de su propiedad y la Consejería de Fomento y Medio Ambiente se encarga de la rehabilitación de las mismas.

Por lo demás, el Consejo Económico y Social de Castilla y León se refiere a dicho programa en el Informe a iniciativa propia 2/2018 *“Estrategias para el impulso de un nuevo modelo de política de vivienda en Castilla y León”*. En los siguientes términos:

«El programa rehabitare se inició en 2009 como programa piloto que pretendía dotar a nuestros pueblos de viviendas en alquiler social para atraer y fijar población y actividad en el medio rural, solucionando el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes. Este programa se llamó “rehabitare”. En 2016 (último año con datos) se intervino en todas las provincias de Castilla y León con una inversión de 2,27 millones de euros y un total de 59 viviendas.

(...)

El “Programa rehabitare” comenzó con un proyecto piloto en Palencia en 2009 y actualmente se ha ampliado abarcando un gran número de inmuebles de pueblos de la Comunidad. El programa consiste en rehabilitar viviendas en desuso de entornos rurales de titularidad municipal para destinarlas al alquiler social. Una vez rehabilitadas, serán los respectivos ayuntamientos los que determinen el precio del alquiler, que no podrá exceder de la tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, así como las personas que ocuparán las viviendas en función de las necesidades de



cada municipio, teniendo preferencia los colectivos de especial protección que figuran en la Ley del Derecho a la Vivienda de Castilla y León. ‘Rehabitare’ se ha consolidado así como un programa que pretende solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes y fomentar la fijación de población y actividad en el medio rural. Las viviendas se ubican, por lo general, en los cascos urbanos, lo que permite contar con todo tipo de servicios, optimizando así las infraestructuras existentes y evitando el deterioro de un patrimonio municipal. La puesta en práctica se realiza mediante un Convenio de colaboración con los Ayuntamientos de las localidades. El programa se realiza dentro de la inversión del programa de arquitectura, aunque parte se ha vinculado funcionalmente al alquiler social”.

Además, el Consejo Económico y Social de Castilla y León (en este caso en el Informe sobre la Situación Económica y Social de Castilla y León en 2017) *“recomienda seguir desarrollando el programa Rehabitare por ser un elemento dinamizador que contribuye a fijar población en el medio rural por su aportación como actividad económica y por solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes. Además, se evita el deterioro del patrimonio municipal”.*

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de ese Ayuntamiento se lleve a cabo, en el plazo más breve posible, la reparación de la cubierta de la vivienda ubicada en XXX, teniendo en cuenta, además de las condiciones climatológicas propias de la época en la que nos encontramos, que dicha actuación se había propuesto, hace casi tres años, en el informe técnico de 28 de diciembre de 2016. También consideramos necesario que por parte de ese Ayuntamiento se estudie la posibilidad de acogerse al programa Rehabitare mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

No obstante, ponemos en su conocimiento que, con esta misma fecha, hemos formulado una Resolución a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en los siguientes términos: *«Que por parte de ese Centro Directivo se contesten los escritos de fecha 23 de agosto de 2017 (remitidos por el Ayuntamiento de XXX al Consejero de Fomento y Medio Ambiente y al Delegado Territorial de XXX) facilitando a la Entidad Local información completa sobre el programa Rehabitare y, en consecuencia, sobre el contenido del convenio que, en su caso, pueda llegar a firmarse en relación con el bloque de viviendas de propiedad municipal conocidas como “casas de los maestros”».*

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**:

1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se lleve a cabo, en el plazo más breve posible, la reparación de la cubierta de la vivienda ubicada en XXX, teniendo en



cuenta, además de las condiciones climatológicas propias de la época en la que nos encontramos, que dicha actuación se había propuesto, hace casi tres años, en el informe del técnico municipal de 28 de diciembre de 2016.

2.-Que por parte de ese Ayuntamiento se estudie la posibilidad de acogerse al programa Rehabitare mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

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 en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López