



León, 22 de enero de 2020

Ayuntamiento de Zamora
PLAZA Mayor S/N
49071 ZAMORA
(Zamora)

Asunto: Solicitud de vivienda de alquiler social / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **3617/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará V.I. el motivo de la queja era la situación de emergencia social de una familia, pendiente de la ejecución de desahucio de su domicilio actual por impago de la hipoteca.

Según manifestaciones del autor de la queja, la familia formada por Dña. XXX, con problemas de salud y D. XXX, con un grado de discapacidad del 34%, y con una hija menor a su cargo, se enfrenta a la ejecución de desahucio de su domicilio actual por impago de las cuotas mensuales del préstamo hipotecario contratado con Caja Rural, pasando la vivienda a la propiedad de esta entidad de crédito hace más de dos años, después del procedimiento de ejecución hipotecaria, embargo y subasta de la vivienda. Recibida notificación de lanzamiento para el 25 de junio de 2019, fue suspendida temporalmente por el juzgado al carecer de alternativa habitacional. El reclamante exponía que esta familia, cuyos ingresos se limitan a la prestación por desempleo y renta garantizada de ciudadanía, había solicitado en fecha 24 de mayo de 2019 al Servicio Territorial de Fomento de Zamora, acceder a una vivienda en régimen de alquiler social, sin respuesta hasta la fecha de presentación del escrito de queja.

Finalizaba su escrito solicitando que *“se exija a la Junta el cumplimiento de los derechos humanos, en este caso, el derecho a una vivienda digna, creando para ello un parque de viviendas de alquiler social.”*

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a ese Ayuntamiento de Zamora y a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en relación con las cuestiones planteadas en aquella.



En atención a dicha petición de información, se remitió escrito municipal (recibido en esta Procuraduría el 8 de enero de 2020) adjuntando el informe del Jefe de Servicios Sociales del Ayuntamiento y una copia del Convenio de Colaboración suscrito el 19 de marzo de 2018, entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, la Gerencia de Servicios Sociales de Castilla y León y el Ayuntamiento de Zamora, para la coordinación de actuaciones en la gestión del parque público de alquiler.

En el informe elaborado por el Jefe de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Palencia, se pone de manifiesto lo siguiente:

En primer lugar, se detallan las numerosas intervenciones realizadas durante el periodo comprendido entre el 2009 y 2019 por los Servicios Sociales (CEAS Sur), con la unidad familiar compuesta por Dña. XXX y D. XXX, con un largo historial en servicios sociales, siendo considerada una familia en situación de exclusión de carácter estructural, no solo motivado por escasez de recursos económicos sino también por numerosos factores de riesgo.

Con carácter general, en un segundo punto, se informa sobre la situación actual de las viviendas de alquiler social en Zamora y del funcionamiento de la comisión de seguimiento del Convenio de Colaboración suscrito entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, la Gerencia de Servicios Sociales de Castilla y León y el Ayuntamiento de Zamora, con el fin de llevar a cabo la gestión coordinada del parque público de viviendas con destino al alquiler social.

Según esa entidad local, dicho Convenio de Colaboración *“ha venido a paliar (en parte) los problemas de los que adolecía el sistema de adjudicación de viviendas de alquiler social”* (arbitrario y discrecional). En el seno de esta comisión, se ha consensuado un baremo de adjudicación y actualizado todas las solicitudes existentes (unas 240 aproximadamente) y *“el listado de peticiones a fecha de hoy es de 135 solicitudes sobre los que se está trabajando intensamente en este momento para adjudicar las viviendas existentes.”*

Respecto a nuestra consulta relativa al número de viviendas que en la actualidad fueran susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social a familias en situación de especial vulnerabilidad, en la ciudad de Zamora y su alfoz, incluyendo el número total de viviendas existentes en la provincia de Zamora para este fin, número de viviendas ocupadas y de viviendas disponibles, se indica que: *“a día de hoy, existen 4 inmuebles que se encuentran disponibles para su adjudicación (dos de la Junta y dos del Ayuntamiento de Zamora). Se espera que entre finales de diciembre de 2019 y principios de enero de 2020 se haya procedido a su adjudicación (una vez finalizada la investigación sobre la ingente información que hay que obtener de centenares de personas).”*



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones, en primer lugar, relativas a dos cuestiones generales, el acceso a una vivienda en régimen de alquiler social en Castilla y León, atendiendo a la escasa dimensión del parque público de vivienda en alquiler; y la necesaria coordinación en la gestión de este parque entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos de mayor dimensión de la Comunidad (en el supuesto aquí planteado, el Ayuntamiento de Zamora). A ambas cuestiones ya nos hemos referido a través de diversas Resoluciones adoptadas en los últimos años.

Comenzando con la disposición de viviendas destinadas al alquiler social, esta Procuraduría ha venido comprobando en los últimos años, a través de la tramitación de las quejas presentadas por los ciudadanos o en el marco de las actuaciones de oficio, por ejemplo en el expediente 20160631, cuyo objeto era verificar el grado de cumplimiento de las medidas contenidas en el “Pacto por el Alquiler” firmado el 27 de marzo de 2015, 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.

Procede reiterar, sin ánimo de ser exhaustivos, la fundamentación de esta Resolución en relación con el parque público de alquiler.

En consecuencia, medidas contempladas en el “Pacto por el Alquiler” 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*”. 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. Destacan medidas como:

1. «*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*»

2. «*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 (...)*»

3. «*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»

Sin embargo, 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 1, 2 y 3 del «Pacto por el Alquiler»).

Esta argumentación ha sido reiterada, en la Resolución dirigida con fecha 6 de marzo de 2018 a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, adoptada en el expediente de queja 20171112, donde se evidenciaba que una solicitante de vivienda no había podido acceder, en régimen de arrendamiento, a ninguna vivienda de protección pública desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León el 14 de noviembre de 2014.

Por otra parte, todavía desde un punto de vista general, en cuanto a la **coordinación en la gestión del parque público de viviendas** de alquiler entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos, cabe señalar que en varias Resoluciones adoptadas por esta Institución en materia de vivienda, hemos hecho hincapié en la necesidad de que la Administración Autonómica y los Ayuntamientos de mayor tamaño lleven a cabo sus actuaciones en materia de vivienda de una forma coordinada en aras de proteger de forma eficaz el derecho a una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Esta coordinación es fundamental cuando se trata de atender situaciones de especial y urgente necesidad.

En este sentido, nada tiene que objetar esta Institución, ante el compromiso de coordinación proclamado en el Convenio de colaboración para la coordinación de actuaciones en la gestión del parque público de alquiler entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, la Gerencia de Servicios Sociales de Castilla y León y el Ayuntamiento de Zamora suscrito el 19 de marzo de 2018.

Asimismo, destacar la aprobación de la Ley 4/2018, de 2 de julio, de ordenación y funcionamiento de la **Red de protección** e inclusión a personas y familias en situación de mayor vulnerabilidad social o económica en Castilla y León. Bajo el principio rector de coordinación, el objetivo de la Red es integrar recursos y medidas en una estructura conformada por las entidades titulares que desde el enfoque colaborativo, compartan un sistema común de intercambio de información, procesos y protocolos de actuación. La Red dispone, entre otros, del servicio integral de apoyo a familias en riesgo de desahucio por deuda hipotecaria, la prestación económica frente a situaciones de deuda hipotecaria o de deuda por alquiler de vivienda habitual.

En definitiva, la tramitación del presente expediente de queja ha evidenciado nuevamente, deficiencias generales en la constitución y gestión del parque público de vivienda en alquiler y la escasa disponibilidad de viviendas de protección pública para su alquiler social (únicamente 4 para el término municipal de Zamora). Igualmente se



pone de manifiesto, en nuestra opinión, la excesiva demora en la tramitación de la concreta solicitud del alquiler social de una vivienda presentada por la familia antes identificada, habida cuenta de la urgencia y premura de una solución.

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**:

Con carácter general y en relación con las actuaciones dirigidas a atender las situaciones de vulnerabilidad social y de necesidad residencial de las familias en el término municipal de Zamora, se adopten las medidas oportunas en orden a:

Primero. - Adjudicar de forma inmediata las 4 viviendas vacantes disponibles en Zamora a familias en situación de especial vulnerabilidad social.

Segundo.- Contribuir a la constitución e incremento del Parque Público de Viviendas en Alquiler Social en Zamora, poniendo a disposición de la Junta de Castilla y León el mayor número posible de inmuebles de titularidad municipal, coordinando los esfuerzos de todas las Administraciones Públicas que deben aprovechar al máximo los recursos públicos y privados.

Segundo.- Garantizar una efectiva coordinación con la Administración autonómica, manteniendo e impulsando los mecanismo de coordinación existentes que permita gestionar eficazmente la información sobre el parque público de viviendas de alquiler social, con el fin de facilitar de forma ágil y urgente el acceso temporal a una vivienda en alquiler a las personas y familias en situación de vulnerabilidad social o exclusión.

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.

Con esta misma fecha y en atención a unos hechos y a unos argumentos jurídicos análogos a los aquí expresados, hemos dirigido una Resolución a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León cuya parte dispositiva se transcribe a continuación:

“Primero.- En relación con la situación de emergencia social en la que se encuentra la familia de D. XXX, resolver expresamente y a la mayor brevedad posible, su solicitud de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social, presentada con fecha 24 de mayo de 2019 ante el Servicio Territorial de Fomento de Zamora, y previa la tramitación del procedimiento oportuno, acordar en su caso, la declaración como



actuación singular de la adjudicación en régimen de alquiler social de una vivienda de protección pública.

Segundo.- Adjudicar de forma inmediata las 4 viviendas vacantes disponibles en Zamora a familias en situación de especial vulnerabilidad social.

Tercero.- Garantizar una efectiva coordinación con la Administración local, manteniendo e impulsando los mecanismos de coordinación existentes que permitan gestionar eficazmente la información sobre el parque público de viviendas de alquiler social, con el fin de facilitar de forma ágil y urgente el acceso temporal a una vivienda en alquiler a las personas y familias en situación de vulnerabilidad social o exclusión.

Cuarto.- Impulsar la política de vivienda hacia el fomento del Alquiler Social en Castilla y León, abordando las modificaciones normativas necesarias para constituir, ampliar y regular el parque público de vivienda en alquiler con un número suficiente de viviendas que permita atender las situaciones de especial y urgente necesidad existentes, garantizando la coordinación entre todas las Administraciones Públicas y aprovechando al máximo los recursos de los sectores público y privado.”

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