



León, 22 de enero de 2020

Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilmo. Sr. Director General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 - VALLADOLID

Expediente: 3617/2019

Asunto: Solicitud de vivienda de alquiler social / Resolución

Centro directivo: Consejería de Fomento y Medio Ambiente

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 arriba indicado, 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.”*

Procurador del Común de Castilla y León



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a esa Administración Autonómica y al Ayuntamiento de Zamora en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquélla.

En atención a nuestra petición de información, se remitió por esa Administración Autonómica, el informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento de Zamora (recibido en esta Procuraduría el 17 de enero de 2020), en el cual se hacía constar lo siguiente:

- Respecto a la solicitud de información relativa a las actuaciones realizadas en relación a la solicitud de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social en Zamora presentada por XXX en fecha 24 de mayo de 2019 ante el Servicio Territorial de Fomento de Zamora, se pone de manifiesto que:

“Una vez que tiene entrada en estas dependencias una solicitud de vivienda en alquiler social, se abre un expediente que pasa a formar parte del listado de solicitudes de vivienda, a tratar por la Comisión de Seguimiento creada tras la firma del 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.

En relación con todos los expedientes de solicitud de vivienda, tal como establece la regulación de la adjudicación de viviendas mediante actuación singular, se solicita informe social a fin de acreditar la necesidad de vivienda. [...] El día 02//09/2019 tuvo entrada en estas dependencias informe social referido a la unidad familiar compuesta por el solicitante, su cónyuge y una hija menor de edad.”

El solicitante y su cónyuge han sido recibidos en dos ocasiones en la Delegación Territorial de Zamora, explicándoles el procedimiento de adjudicación de vivienda y facilitándoles un certificado de su condición de demandantes de vivienda en régimen de alquiler social, a los efectos del procedimiento de desahucio que tienen pendiente.

- En cuanto a las medidas adoptadas en relación con el escrito mencionado por la Comisión de Seguimiento del 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, la Administración Autonómica afirma que:

“La Comisión de seguimiento aprobó en su reunión de 11 de febrero de 2019, el baremo que ha de regir en el proceso de adjudicación de las viviendas vacantes en Zamora. A tal efecto, y con la finalidad de adjudicar las actualmente disponibles, acordó recabar de las bases de datos correspondientes, los necesarios para la



valoración y la elaboración de una prelación de las solicitudes de vivienda en alquiler social, respecto de todas las solicitudes presentadas, entre ellas la que es objeto de este informe, y a mayores, las que puedan incorporarse en el futuro al parque público de vivienda.

En este momento trabaja casi contra reloj para proponer la adjudicación de las 4 viviendas vacantes y disponibles en Zamora a cuatro de las familias en situación de necesidad de vivienda, alguna de ellas con proceso de desahucio acreditado y con fecha de lanzamiento.

- Solicitamos los datos de las 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, indicándonos al respecto que:

*“En la actualidad son susceptibles de adjudicación en alquiler social **cuatro viviendas** en el municipio de Zamora, dos de ellas titularidad del Ayuntamiento de Zamora y dos de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. El número total de viviendas que, en virtud de diversos títulos, forman el parque público de vivienda al alquiler social en la provincia de Zamora es de 251 viviendas, de las que 232 están ocupadas, y el resto, en trámite de adjudicación mediante declaración de actuación singular o en proceso de adecuación.”*

- Respecto al número de solicitudes de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social registradas en la provincia de Zamora en el año 2019, se detalló que:

*“Se han admitido provisionalmente a la espera de ser estudiadas por la Comisión de Seguimiento del Convenio **150 solicitudes** de vivienda en la localidad de Zamora presentadas durante el año 2019, algunas de ellas con proceso de desahucio acreditado y fecha de lanzamiento, y algunas otras con acreditación de la situación de víctima de violencia de género.”*

- Finalmente, respecto a los mecanismos de coordinación existentes con el Ayuntamiento de Zamora para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda como la expuesta en la presente queja, la administración informa que:

“En cuanto a situaciones de necesidad urgente de vivienda, siempre se orienta a los interesados a acudir a los CEAS, puesto que son los Servicios Sociales los que conocen la situación y la necesidad en relación con cada caso particular, y disponen de los recursos adecuados, dejando a salvo cualquier mecanismo que en este sentido hayan podido arbitrar la Gerencia de Servicios Sociales y el Ayuntamiento de Zamora, competentes en la materia.”



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**:

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 mecanismo 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.

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.

Con esta misma fecha y en atención a unos hechos y a unos argumentos jurídicos análogos a los aquí expresados, hemos dirigido una Resolución al Ayuntamiento de Zamora cuya parte dispositiva se transcribe a continuación:



“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.”

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