



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: 3567/2019

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 del desahucio de su domicilio por impago del alquiler.

Según manifestaciones del autor de la queja, la familia formada por XXX, víctima de violencia de género y con dos hijos menores a su cargo de 10 y 2 años de edad, se enfrenta a la ejecución de desahucio de su domicilio actual, por impago de las 6 últimas cuotas mensuales del alquiler de su vivienda. En la documentación aportada por el reclamante, se incluye la diligencia de lanzamiento de la demandada de la finca sita en C/ XXX, señalado para el 11 de noviembre de 2019 aunque retrasado temporalmente por el juzgado.

El reclamante expone que los ingresos de esta familia se limitan a la renta activa de inserción, más pensión de alimentos de 100 € por un menor, ya que los 100 € correspondientes al otro menor no los percibe del padre al no declarar ingresos. Ante esta situación de vulnerabilidad social y económica, XXX acudió al Ceas del Ayuntamiento de Zamora donde la propusieron que voluntariamente entregara los niños a su madre o a la Junta para darlos en acogida. La autora de la queja discrepa de la medida propuesta *“ya que se dictó informe favorable en el entorno familiar de la madre quedando de manifiesto que los niños están perfectamente atendidos”*.

Por todo ello, XXX solicitó a la Consejería de Fomento y al Ayuntamiento de Zamora, en enero de 2018 y agosto de 2019, una vivienda para ella y su familia en



régimen de alquiler social, sin respuesta hasta la fecha de presentación del escrito de queja.

Finaliza el reclamante solicitando que *“se exija a la Junta el cumplimiento de los derechos humanos, en este caso, el derecho a una vivienda digna”* y otorgue a XXX una vivienda en régimen de alquiler social, proponiendo que la misma reciba el dinero que se da a una familia de acogida para hacer frente a los gastos que genera un menor.

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 el centro directivo al que nos dirigimos 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 12 de agosto de 2019 ante el Servicio Territorial de Fomento de Zamora, se pone de manifiesto que:

“En fecha 2 de marzo de 2018 tuvo entrada en estas dependencias escrito del Servicio de Inspección y Régimen Jurídico de la Vivienda, adjuntando informe-propuesta de la Dirección General de la Mujer de iniciación del procedimiento para la declaración de actuación singular de adjudicación de vivienda en Zamora en favor de la reclamante.

El día 18 de septiembre de 2018 se notifica a XXX la selección de una vivienda adaptada a sus necesidades personales y familiares situada en [...] de Santibañez de Vidriales, vivienda de tres dormitorios, con una superficie útil de 88,53 metros cuadrados y una renta por importe de 59,78 euros mensuales, y ese mismo día se le muestra la vivienda. La interesada no aceptó...”

El 12 de agosto de 2019 aporta un nuevo escrito adjuntando documentación acreditativa de su situación de especial vulnerabilidad: señalamiento del lanzamiento de su vivienda para el 11/11/2019, informes del Ayuntamiento de Zamora acreditativos de la condición de consumidor vulnerable, de la condición de víctima de violencia de género, y una recomendación de cambio de domicilio. El 6/11/2019 aporta orden de protección dictada por el juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº5 de Zamora.

Por todo ello, *“el expediente de solicitud de vivienda abierto en 2018 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 cuanto a las medidas adoptadas en relación con el escrito mencionado por la comisión de seguimiento del citado convenio, 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, ha acordado recabar de las bases de datos correspondientes, los datos 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 fecha de lanzamiento, y algunas otras con acreditación de la situación de víctima de violencia de género”.

- 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 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, por virtud de diversos títulos, forman el parque público de vivienda destinada 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, 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 algunas consideraciones a las que ya nos hemos referido a través de diversas Resoluciones adoptadas recientemente por esta Institución en materia de vivienda.

Nuevamente se han evidenciado las deficiencias generales en la constitución y gestión del parque público de vivienda en alquiler en Castilla y León ante la escasa disponibilidad de viviendas de protección pública para su alquiler social (únicamente 4 para el término municipal de Zamora) y la excesiva demora en la tramitación de las solicitudes de alquiler social de una vivienda demandada por las familias que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, que exigen una intervención ineludible e inaplazable.

Comenzando con el acceso y disponibilidad de viviendas destinadas al alquiler social, esta Procuraduría ha venido comprobando en los últimos años, a través de la tramitación de las quejas presentadas a instancia de parte 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 en el seno del Consejo del Diálogo Social, la ausencia de disposición de viviendas susceptibles de ser destinadas a un alquiler social ante situaciones de desamparo. Procede reiterar, sin ánimo de ser exhaustivos, la fundamentación de esta Resolución.

Las 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". Esta recomendación fue 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») siendo necesario a nuestro juicio, impulsar decididamente actuaciones que potencien el alquiler como forma de acceso a una vivienda, transformando la política de vivienda en Castilla y León.

Seguidamente, debemos hacer hincapié en la necesaria y ágil coordinación en la gestión del parque público de viviendas de alquiler entre la Administración autonómica y los Ayuntamientos de mayor tamaño 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, cabe 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, comparten 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, destacando respecto a las mujeres víctimas de violencia de género, la prestación económica para el fomento de su autonomía y el servicio de atención en centros de emergencia, casas de acogida y viviendas destinadas específicamente a estas mujeres.

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 XXX, resolver expresamente y con carácter urgente, su solicitud de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social, presentada con fecha 12 de agosto 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.- Conforme al procedimiento legalmente establecido, adjudicar a la mayor brevedad posible las 4 viviendas vacantes disponibles en Zamora a familias en situación de especial vulnerabilidad social o exclusión.

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.

Cuarto.- Impulsar la política de vivienda en Castilla y León hacia el fomento del Alquiler Social, abordando las modificaciones normativas necesarias para constituir, ampliar y regular el parque público de vivienda en alquiler con un número suficiente de inmuebles 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 garantizar el acceso a una vivienda de protección pública de los colectivos de especial protección en el término municipal de Zamora, entre las que se encuentran las víctimas de violencia de género, se adopten las medidas oportunas en orden a:

Primero. - Adjudicar a la mayor brevedad posible, conforme al procedimiento legalmente establecido, las 4 viviendas vacantes disponibles en Zamora a familias en situación de especial vulnerabilidad social.

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

Tercero.- 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