



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: 20181550

Asunto: Escasez de vivienda pública de alquiler social dirigida a atender las situaciones de necesidad de la población en general y de la población gitana en particular / Problemática general en la ciudad Palencia y planteamiento de cinco supuestos concretos / 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 hacía alusión a la escasez de vivienda pública de alquiler social dirigida a atender las necesidades de los ciudadanos y colectivos en situación de especial vulnerabilidad económica y social, y de la población gitana, en particular. Esta problemática se planteaba con carácter general para la ciudad de Palencia, al tiempo que el autor de la queja enunciaba cinco supuestos concretos en los que, a pesar de haberse solicitado por las familias afectadas el acceso a una vivienda pública de alquiler social, no había sido posible el cumplimiento de dicha pretensión.

Según manifestaciones del autor de la queja, existe una problemática genérica de falta de viviendas que afecta, no solo a las familias de etnia gitana, sino también a otros grupos que se encuentran en una situación de exclusión social. Los cinco supuestos concretos planteados en el escrito de queja eran los siguientes:

1. Familia formada por Dña. XXX y D. XXX y tres hijos menores de edad. Se habían visto obligados a abandonar la vivienda en la que se residían en régimen de alquiler debido a la imposibilidad de continuar pagando la renta. Se señalaba que



llevaban más de cuatro años inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, sin haber podido acceder a un alquiler social.

2. Familia integrada por Dña. XXX y D. XXX y una hija menor de edad. Se indicaba que llevaban más de tres años solicitando un alquiler social.

3. Unidad familiar formada, al menos, por Dña. XXX y D. XXX, quienes se encontraban negociando con la entidad financiera XXX un acuerdo para poder continuar residiendo en la vivienda en régimen de alquiler, sin lograr el mismo, pendientes de que se resolviera judicialmente el desahucio de su vivienda.

4. Unidad familiar formada por Dña. XXX y D. XXX y sus cuatro hijos, tres menores de edad, quienes, al igual que en el caso anterior, estaban negociando con la citada entidad financiera la posibilidad de un alquiler de la vivienda en la que residen.

5. Familia formada por Dña. XXX y cuatro menores de edad. Se indicaba que no pudieron continuar viviendo en régimen de alquiler debido a su etnia y, en la actualidad, sus hijos residen en diversas viviendas con otros familiares.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a V.I. y al Ayuntamiento de Palencia en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquélla. En concreto, el 7 de agosto de 2018 le dirigimos una solicitud de información en relación a:

- Con carácter general, información sobre las viviendas que en ese momento, en la ciudad de Palencia y su alfoz, fueran susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social a familias en situación de especial vulnerabilidad, y en su caso, mecanismos de coordinación existentes con el Ayuntamiento de Palencia para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda.

- Con carácter particular, para cada uno de los cinco supuestos concretos enunciados en el escrito de queja se le solicitó la fecha de inscripción de la unidad familiar en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, los informes de los que, en su caso, dispusiera acerca de la situación de necesidad de vivienda de cada una de ellas; y, en fin, en su caso también, medidas adoptadas en orden a adjudicar una vivienda pública de alquiler social a las mencionadas familias objeto de la presente queja.

En atención a nuestra petición de información se remitió por esa Administración autonómica informe, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de septiembre de 2018, acompañado del informe del Servicio Territorial de Fomento de Palencia, en el cual se hacía constar que:



“1º. Viviendas que en la actualidad, en la ciudad de Palencia o en su alfoz, sean susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social a familias en situación de especial vulnerabilidad”

Actualmente, este organismo cuenta con cinco viviendas de protección oficial de Promoción Pública en PALENCIA en la capital, situadas en C/ Francisco Vghi 21, 23, 25, 27 y 29. - Expte: 90050 y 96020 'Las Picas I y II'.

Comentario. *De estas viviendas se han iniciado trámites para adjudicar a personas demandantes y tres han renunciado a las mismas, por problemas de la zona. Hay etnias gitanas, que son los más demandantes, y es complicado, porque en el grupo de viviendas, residen ya bastantes familias y el sentido común, aconseja no saturar la zona, para la convivencia pacífica con los demás vecinos. Además los propios moradores de etnia gitana, no toleran más vecinos de esa etnia a no ser que sean familiares.*

Además de estas viviendas adjudicadas en alquiler social, muchas no pagan ni el alquiler, ni los gastos de la comunidad con los consiguientes problemas para los demás propietarios.

2º Mecanismos de coordinación existentes con el Ayuntamiento de Palencia, para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda.

La comunicación con los CEAS de los Ayuntamientos y con nuestros propios Servicios Sociales de Castilla y León, son los normales en estas situaciones, solicitando informes y hablando por teléfono, así como teniendo reuniones.

Todas las viviendas que se adjudican para alquiler social, vienen precedidos por los citados informes”.

Respecto a los supuestos concretos planteados, se informa detalladamente de la situación residencial de cada una de las cinco familias afectadas, concretando los datos solicitados en nuestra petición de información relativos a la fecha de solicitud del alquiler social y de la inscripción de la unidad familiar en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas, indicando si cumplían los requisitos exigidos en la normativa vigente, y enumerando las intervenciones y seguimiento realizado respecto a dichas solicitudes.

A la vista del contenido del citado informe y del resto de la documentación obrante en el expediente, pues con fecha 18 de septiembre de 2018 tuvo entrada en esta Procuraduría el informe emitido por el Ayuntamiento de Palencia, se desprende que todas son familias sin recursos, en situación de precariedad y especial vulnerabilidad



social y económica, en riesgo de exclusión, personas en proceso de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual sin alternativa habitacional alguna y demandantes de viviendas en alquiler social, es decir, colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, previstos en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Asimismo, se ponía de manifiesto una clara insuficiencia de viviendas disponibles para atender las necesidades sufridas por las familias que se encontraban en situación de exclusión a través del acceso al alquiler social. Esta problemática ha dado lugar a diversas resoluciones adoptadas por esta Institución en los últimos años, constatando en el caso de la ciudad de Palencia la insuficiencia del parque público de vivienda de alquiler para atender las necesidades existentes y una cierta descoordinación entre las actuaciones llevadas a cabo por el Servicio Territorial de Fomento y por el Ayuntamiento.

Por ello, y atendiendo al tiempo transcurrido desde la recepción de la información solicitada con motivo de la tramitación de la presente queja, se constató que sería preciso ampliar algunos aspectos de la misma a efectos de poder adoptar una decisión en cuanto al fondo del expediente. En consecuencia, con fecha 20 de enero de 2020 se solicitó a esa Administración autonómica ampliación de la información facilitada, en concreto la evolución, desde el mes de octubre de 2018, de las viviendas que en la ciudad de Palencia y su alfoz fueran susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social a familias en situación de especial vulnerabilidad, así como los mecanismos de coordinación implementados con el Ayuntamiento de Palencia, para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda desde 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.

Asimismo, interesaba conocer a esta Institución la evolución, desde el mes de octubre de 2018, de la situación de necesidad de vivienda de cada una de las familias afectadas y en su caso, las medidas adoptadas en orden a adjudicarles una vivienda pública en alquiler social.

Dicho trámite fue cumplimentado por esa Administración mediante la emisión de un nuevo informe emitido por el Secretario General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, que ha tenido entrada en esta Institución en fecha 2 de abril de 2020, y en el que se pone de manifiesto que:

“Cuestiones de carácter general:



Actualmente las viviendas pertenecientes al Parque Público de Vivienda existentes en la ciudad de Palencia y su alfoz están adjudicadas y, pese a poner de manifiesto su necesidad de vivienda, los solicitantes rechazan las viviendas disponibles en otras localidades de la provincia.

Respecto a los mecanismos de coordinación existentes con el Ayuntamiento de Palencia para hacer frente a las situaciones de necesidad de vivienda, se informa que hay una comunicación fluida y permanente con los CEAS del Ayuntamiento así como con los Servicios Sociales dependientes de la Diputación Provincial y de la Junta de Castilla y León. En concreto, cuando hay vivienda disponible para llevar a cabo su adjudicación se pone de manifiesto a los Servicios Sociales del referido Ayuntamiento y/o Diputación Provincial para que de forma consensuada se proceda a su adjudicación a la vista de las solicitudes existentes y de las características de la vivienda de que se trate.

Cuestiones de carácter particular:

- Familia formada por D^a XXX y D. XXX: ha ocupado ilegalmente una vivienda de protección, ocupación de vivienda sin título suficiente, encontrándose el expediente actualmente en fase judicial.

- Familia formada por D^a XXX y D. XXX: la situación en este caso es similar al anterior.

- Familia formada por D^a XXX y D. XXX: según las informaciones recibidas esta familia tiene solucionado en la actualidad su problema de vivienda.

- Familia formada por D^a XXX y D. XXX: en agosto de 2019 le fue adjudicada mediante la declaración de una actuación singular una vivienda en alquiler social sita en la calle Antonio Machado, n^o 2, 5^o A, de Villamuriel de Cerrato, Palencia.

- Familia formada por D^a XXX y D. XXX: en octubre de 2018 le fue adjudicada mediante la declaración de una actuación singular una vivienda en alquiler social sita en la calle Inés Moro, n^o 37, Bajo A, de Palencia”.

A la vista de lo informado, y del resto de la documentación obrante en el expediente, 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 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 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 en el seno del Dialogo 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.

Es oportuno referirse brevemente a la normativa prevista en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León relativa a los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública estableciendo el artículo 64 bis apartado 3, introducido por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, que cuando concurren circunstancias relacionadas con la necesidad de vivienda de personas incluidas en los colectivos de especial protección, las viviendas podrán ser adjudicadas mediante **declaración de actuación singular** por la consejería competente en materia de vivienda. Estos colectivos de especial protección se encuentran regulados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, antes citada, entre los que se encuentran los siguientes:

- Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias: que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo; y que sus ingresos familiares corregidos no superen 1,5 veces el IPREM.

- Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar.

- Las familias numerosas.

- Las personas con discapacidad y las familias en las que conviven.

- Los jóvenes menores de 35 años.

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 Protocolo General de Actuación Conjunta firmado el 17 de noviembre de 2017 por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la Gerencia de Servicios Sociales y por la Federación Regional de Municipios y Provincias, para la coordinación de actuaciones en la gestión de los parques públicos de



alquiler. En concreto, en la cláusula segunda del citado Protocolo se asume el siguiente compromiso:

*“...la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León se compromete a establecer y mantener un mecanismo de coordinación que permita gestionar eficazmente la información sobre el parque público de vivienda de alquiler social, con el fin de facilitar el acceso temporal a una vivienda en alquiler a las personas y familias citadas en la cláusula anterior; **tramitando en su caso una declaración de actuación singular y suscribiendo el correspondiente contrato de alquiler social**”.*

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, 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.

Consideramos sumamente importante que las administraciones competentes en materia de vivienda y de servicios sociales, junto a los Ayuntamientos de los municipios de mayor tamaño, constituyan un referente y un apoyo para las familias que se ven abocadas a situaciones tan dramáticas como la posible pérdida de su vivienda habitual, procurando una solución urgente a su problema.

En definitiva, debemos reivindicar con claridad que en nuestro modelo de Estado Social no cabe la existencia de personas excluidas del derecho a la vivienda, siendo inexcusable la obligación de los poderes públicos de adoptar medidas normativas y ejecutivas dirigidas a que el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada sea real y efectivo para todos los ciudadanos. Lo que no cabe, en ningún caso, es un comportamiento pasivo ante la vulneración de este derecho amparado en la imposibilidad de llevar a cabo políticas activas motivada por una presunta incapacidad de gasto de las administraciones públicas; más bien al contrario: en situaciones de crisis, más que nunca, esas políticas son necesarias.

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 encuentran las familias objeto de la presente queja, que aún no han obtenido una solución residencial, resolver expresamente y con carácter urgente, su solicitud de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social, 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.- Para sucesivas actuaciones, adjudicar a la mayor brevedad posible, conforme al procedimiento legalmente establecido, las viviendas vacantes disponibles en Palencia a familias en situación de especial vulnerabilidad social.

Tercero.- Garantizar una efectiva coordinación con la Administración local, manteniendo e impulsando los mecanismo 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 Palencia cuya parte dispositiva se transcribe a continuación:

“Con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda de protección pública a las familias en situación de especial y urgente necesidad residencial objeto de la presente queja que aún no han obtenido una solución, ante la situación de emergencia social en la que se encuentran, y a otros colectivos de especial protección en el término municipal de Palencia, se adopten las medidas oportunas en orden a:



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

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 Palencia, coordinando los esfuerzos de todas las Administraciones implicadas que deben aprovechar al máximo los recursos públicos y privados.

Tercero. Garantizar una efectiva coordinación con la Administración autonómica, manteniendo e impulsando los mecanismos 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 los colectivos y familias en situación de especial vulnerabilidad o exclusión social”.

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