



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: 851/2019

Asunto: Solicitud de una vivienda municipal en régimen 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 hacía alusión a la situación de emergencia social de una familia ante las dificultades de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social en la localidad de Palencia.

Según manifestaciones del autor de la queja, como consecuencia de los problemas surgidos con otros miembros de la etnia gitana en el barrio de Pan y Guindas, D. XXX ha solicitado en varias ocasiones acceder a una vivienda en régimen de alquiler social, para él y su familia (compuesta por cinco miembros, matrimonio y tres niños menores de edad), manteniendo entrevistas a tal fin con el Alcalde y Concejal de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Palencia.

Sin embargo, al no recibir ninguna solución, el reclamante expone que D. XXX no tuvo más remedio que acceder sin autorización a un inmueble de titularidad municipal denominado la "XXX", ubicada en el Barrio XXX, procediendo el Ayuntamiento a cortar el suministro de luz y agua y notificándoles la orden de desalojo y entrega de la posesión de la vivienda, sin que a fecha de presentación del escrito de queja, se le haya dado una solución al problema planteado.

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, concretando los siguientes aspectos:

- Si tenía conocimiento de la situación de emergencia social en la que se encuentra D. XXX; y en caso afirmativo, actuaciones realizadas en aras a facilitar a esta familia, el acceso a una vivienda en régimen de alquiler social en Palencia.

- Viviendas que en la actualidad sean susceptibles de ser adjudicadas para su alquiler social a familias en situación de especial vulnerabilidad en la ciudad de Palencia y su alfoz, indicando el número total de viviendas existentes en la provincia para este fin, número de viviendas ocupadas y cuántas están disponibles.

- Número de solicitudes de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social registradas en la provincia de Palencia en el año 2019.

- Mecanismos de coordinación existentes con el Ayuntamiento para hacer frente a situaciones de necesidad de vivienda como la expuesta en la presente queja.

En atención a dicha petición de información se remitió por esa Administración autonómica informe, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de abril de 2020, acompañado del informe emitido por el Secretario General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en el cual se hacía constar que:

“Todos los escritos de los ciudadanos que solicitan un alquiler social ponen de manifiesto ante la Administración la existencia de una necesidad urgente de vivienda, por lo que teniendo conocimiento de esta situación se llevan a cabo actuaciones tendentes a recabar la información necesaria para procurar, en su caso, la adjudicación de una vivienda en alquiler social.

En la actualidad no existen viviendas susceptibles de ser adjudicadas para alquiler social en la ciudad de Palencia y su alfoz (poblaciones de un radio de 12 kilómetros de la capital).

Según datos del Servicio Territorial de Fomento de Palencia, el número de solicitudes de acceso a una vivienda en régimen de alquiler social durante el año 2019 en Palencia ascendió a 62.

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”.



A la vista de lo informado, y de la restante documentación obrante en el expediente, (con fecha 29 de julio de 2020 tuvo entrada en esta Procuraduría el informe emitido por el Ayuntamiento de Palencia), 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 vivienda demandadas 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 del 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, si fuera preciso, la política de vivienda en Castilla y León.

Es oportuno referirse brevemente a las normas previstas en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, relativas 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.

En este supuesto concreto, debemos destacar que se trata de una familia formada por los progenitores de XXX y XXX años y tres menores de 9, 5 y 4 años de edad, con escasos recursos, en situación de precariedad y especial vulnerabilidad social y económica, en riesgo de exclusión, sin alternativa habitacional alguna y demandantes de vivienda en alquiler social, es decir, colectivo de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, previsto en el citado artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de 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 Protocolo General de Actuación Conjunta firmado el 17 de noviembre de 2017 por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, la Gerencia de Servicios Sociales y 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 pérdida de su vivienda habitual y ocupación ilegal de otro inmueble como en el presente supuesto**, 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, especialmente para los



que se hallan en situación de vulnerabilidad, como es el caso. Lo que no cabe, de ninguna forma, 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 encuentra la familia de D. XXX, 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 la familia de D. XXX, ante la situación de emergencia social en la que se encuentra, y a los miembros de otros colectivos de especial protección en el término municipal de Palencia, se sugiere que 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