



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: 530/2020

Asunto: Deficiencias en vivienda protegida / 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 **530/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación del inmueble de tipología residencial colectiva sito en la calle XXX, de la localidad de Palencia, propiedad de la Junta de Castilla y León. Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de la Junta de Castilla y León en reiteradas ocasiones, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya dado respuesta a los problemas trasladados.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“desde hace más de 37 años, no se hace por la Junta de Castilla y León ninguna tarea de conservación ni mantenimiento ni de accesibilidad a la que obliga la Ley de Arrendamientos Urbanos y de Propiedad Horizontal”*.

El reclamante afirma que en el citado edificio hay varias personas que tienen *“declarada la minusvalía, sin embargo la vivienda carece de rampa, con fragante incumplimiento por parte de la Junta de Castilla y León de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras”*.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a esa Administración en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:



- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa Administración de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de Palencia en la actualidad, adjuntando informes técnicos y jurídicos emitidos.

- Actuaciones desarrolladas por esa Administración en orden a garantizar el deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad y detalle de los trabajos y obras necesarios ejecutadas para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

- Interesa conocer a esta Institución si han sido objeto de respuesta los escritos y reclamaciones presentadas ante esa Administración respecto al inmueble objeto de la presente queja, adjuntando en su caso, copia de las mismas.

En atención a dicha petición de información se remitió escrito del Secretario General de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 26 de junio de 2020, al que se adjunta copia del informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento de Palencia, en el cual se hacía constar que:

“No existe constancia en esta administración de la entrada de ningún escrito de queja o reclamación sobre los hechos expuestos anteriormente en el portal XXX del edificio situado en la Calle XXX.

Con fecha 05/06/2020, se practica visita de inspección al inmueble en la que se visitan las zonas comunes de todas las plantas del edificio y los entornos del mismo, pudiendo apreciar que el estado de conservación de las mismas es aceptable. El edificio dispone de ascensor en funcionamiento y no existen desperfectos en los acabados de escaleras o barandillas que podrían comprometer la seguridad de las personas.

El itinerario desde la vía pública hasta el ascensor no es accesible ya que existe un escalón de unos 10 cm a la entrada del edificio y dos escalones de 17 cm en una zona intermedia del pasillo. En los cambios de dirección no se puede inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro y en la zona de aproximación al ascensor no se puede inscribir un círculo de 1,50m. de diámetro fuera del barrido de la puerta. Los pavimentos en la zona de aproximación del ascensor y escaleras no son de distinto color y textura, según se establece en la normativa.

La cabina del ascensor no es accesible, ya que la puerta de acceso no tiene una anchura mínima de 0,80 m. y las dimensiones de la cabina son inferiores 1,10m. de ancho por 1,40 m. de fondo.



Al tratarse de un edificio existente con una antigüedad de 37 años, hay aspectos de la ley de accesibilidad de difícil o imposible cumplimiento ya que las dimensiones de las zonas comunes y del hueco del ascensor, son insuficientes.

El Código Técnico de la Edificación en su BD SUA, establece que las condiciones de accesibilidad son aplicables a los edificios existentes, ya que estos se tienen que adecuar a dichas condiciones en aquello que sea susceptible de ajustes razonables.

Según la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ajustes razonables se consideran a las medidas que no supongan una carga desproporcionada en los edificios en régimen de propiedad horizontal. La carga es desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Según los datos obrantes en esta administración, el importe de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes en XXX, está en torno a 4.800,00 €. Los gastos a realizar para el cumplimiento de las medidas de accesibilidad podrían rondar los 50.000 €, muy superior a los gastos ordinarios, por lo que se deben calificar las obras a realizar en materia de accesibilidad como ajustes NO RAZONABLES, por suponer una carga desproporcionada.

No se ha realizado el I.T.E. debido a que el edificio tiene 37 años y hasta los 40 años no es preceptivo.

No se ha emitido ningún otro informe técnico ni jurídico del edificio ya que no ha existido ninguna petición o necesidad del mismo.

El portal 18 forma parte de un edificio de viviendas en bloque con dos portales más, el 14 y el 16.

En el cuadro adjunto se detallan todas las obras de mantenimiento llevadas a cabo por la Junta de Castilla y León en el edificio”.

En dicho cuadro se detallan las obras ejecutadas desde el año 2001 al 2019, en las viviendas de alquiler de la calle XXX de Palencia, por un importe total de: **435.433 €**, relativas o que afecten al número XXX se detallan las siguientes: Foso de ascensor, red horizontal de saneamiento, urbanización de terreno ajardinado, canalones placas, cubierta anulación canalones, ascensor, cubierta completa y reparación rotura de bajantes.



Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 29 de julio de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del expediente. Con fecha de registro de entrada de 1 de septiembre de 2020 se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el autor de la queja.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

En primer lugar, debemos comenzar destacando un **principio general** de la política de vivienda proclamado en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, cuyo artículo 2 apartado a) dispone que la política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos de Castilla y León, se sujetará, entre otros, al siguiente principio:

“La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en la presente ley”.

En consecuencia, la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en virtud del artículo 17 del mismo texto legal, debe impulsar medidas de fomento de la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los **elementos y los servicios comunes del edificio**, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable. Impulso que, a juicio de esta Institución, esa Administración debe intensificar en las viviendas de protección pública de su titularidad, que deben cumplir las normas de calidad, diseño, superficie y demás condiciones que se establecen en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable (artículo 52 - Calidad de las viviendas de protección pública). Entre los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, no podemos obviar que se incluyen, entre otras, las personas dependientes o con discapacidad y las personas mayores de 65 años, conforme al artículo 5 de la ley citada.



Respecto a las obras de mantenimiento detalladas en el informe remitido, llevadas a cabo por esa Administración autonómica en el edificio de la Calle XXX, objeto de la presente queja, y entre las que se incluyen actuaciones referentes a la reparación del foso de ascensor, de la red horizontal de saneamiento, urbanización de terreno ajardinado, colocación de canalones placas, cubierta anulación canalones, ascensor, cubierta completa y reparación de rotura de bajantes, consideramos que forman parte de la responsabilidad que tiene esa Administración, como titular de las viviendas de protección pública, de mantenerlas en condiciones de uso y habitabilidad, y de la obligación de llevar a cabo las obras que fueren precisas para su mantenimiento o reposición.

Por ello, a fin de verificar el cumplimiento de dichas condiciones de uso y habitabilidad, deberán llevarse a cabo periódicamente inspecciones técnicas de dicho edificio de viviendas, en los términos previstos en la normativa urbanística.

Sin perjuicio de que en el informe de esa Administración se establece que *“hay aspectos de la ley de accesibilidad de difícil o imposible cumplimiento ya que las dimensiones de las zonas comunes y del hueco del ascensor, son insuficientes”*, debemos hacer hincapié en la necesidad de llevar a cabo determinadas medidas de adecuación del edificio sito en la calle XXX que faciliten la accesibilidad al mismo, de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada, como puede ser la ejecución de una rampa desde la vía pública hasta el interior del edificio, y en su caso hasta el ascensor, considerando que puede entenderse como un ajuste razonable, teniendo en cuenta los costes de dicha medida y las importantes ventajas que conlleva su ejecución para los vecinos del inmueble que, como manifiesta el reclamante, tienen movilidad reducida y limitadas determinadas capacidades.

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.- Que en cumplimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible en condiciones de igualdad de las personas que residen en el inmueble sito en la calle XXX de la localidad de Palencia, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, se valore por ese centro directivo la posibilidad de llevar a cabo las medidas de adecuación del citado edificio que faciliten la accesibilidad al mismo de forma eficaz, segura y práctica, en particular aquellas que no supongan una carga desproporcionada, como la ejecución de una rampa desde la vía pública hasta el inmueble, y en su caso, hasta el ascensor.



Segundo.- Que con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de uso y habitabilidad de dicho inmueble, se lleven a cabo periódicamente inspecciones técnicas de dicho edificio de viviendas, en los términos previstos en la normativa urbanística.

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.

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