



**Excmo. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Plaza Mayor, nº 1**  
**47071 VALLADOLID**

**Asunto: VIVA / Programa de viviendas blancas / Deficiencias en vivienda / Resolución**

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 **3507/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las deficientes condiciones de habitabilidad en que se encuentra la vivienda sita en la avenida XXX de Valladolid, propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L. (VIVA).

La comisión de seguimiento del protocolo de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por la sociedad municipal citada, seleccionó a XXX como arrendataria de la vivienda objeto de la presente queja, atendiendo a la baremación obtenida en el proceso de selección, las circunstancias personales, sociales y económicas de la unidad familiar, incluidos 3 menores de edad.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda adjudicada en este caso no reúne las condiciones de habitabilidad exigidas, existiendo numerosas humedades y deficiente funcionamiento de los electrodomésticos, *“conllevando importantes perjuicios físicos para los niños, [...] además de daño moral y psicológico al vivir en una situación que atenta contra la dignidad de la persona”*.

Dicha problemática ha sido reiteradamente puesta en conocimiento del órgano pertinente, VIVA, por XXX mediante diversos escritos de reclamación, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hayan solucionado los desperfectos.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento 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 existe en esa Administración local sobre de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Estado de conservación de la vivienda sita en la avenida XXX de Valladolid en la actualidad, adjuntando actas de inspección y cuantos informes técnicos y/o jurídicos se hubieren emitido al respecto.

- Actuaciones desarrolladas por esa corporación municipal en orden a garantizar el deber urbanístico de conservar la vivienda objeto de la presente queja en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, detallando los trabajos de reparación y obras ejecutadas.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado entre las partes.

- Interesa conocer a esta Institución si han sido objeto de respuesta los escritos presentados por la arrendataria, adjuntando en su caso, copia de las mismas.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 22 de junio de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, entre ellos un informe de la Gerente de VIVA, S.L., procediendo enunciar, a la vista de la información obtenida de esa Administración local y también de la proporcionada por el autor de la queja, los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- La vivienda sita en la avenida XXX de la ciudad de Valladolid, fue adquirida por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid el 14 de diciembre de 2018, con la finalidad de incrementar el parque público de viviendas municipales.

- La adquisición de la citada vivienda se encuentra enmarcada dentro del “Programa Viviendas Blancas” cuya finalidad es facilitar el acceso a una vivienda digna a personas en riesgo de exclusión social. El programa incluye tanto la adquisición de la vivienda como la realización de las actuaciones necesarias para garantizar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad, incluyendo el alta de los suministros necesarios.

- De conformidad con el protocolo de selección de arrendatarios, la sociedad municipal seleccionó a XXX como arrendataria de la referida vivienda teniendo presente la baremación obtenida en el proceso de selección atendidas las circunstancias personales, sociales y económicas de la unidad familiar y de convivencia.

- El contrato de arrendamiento se formalizó en fecha 12 de febrero de 2020, incluyendo una adenda en los términos reflejados en la cláusula tercera del contrato que



recoge una relación fotográfica del estado de la vivienda, descripción de la misma, muebles, enseres y electrodomésticos. El deber de conservación y reparación se extiende a los mismos, debiendo señalar las circunstancias no corregidas por la propiedad detectadas por la parte arrendataria en los diez primeros días desde la entrada en vigor del contrato. En relación con cualquier otra anomalía que se detecte a posteriori, su reparación será a cargo de la parte arrendataria. Es decir, dentro de los diez días siguientes a que se ha hecho referencia la parte arrendataria puede manifestar deficiencias inicialmente no detectadas para, si afectan a la funcionalidad o habitabilidad del inmueble, se proceda a su reparación, o si no se considera necesaria su intervención, se toma constancia de ellas para que, a la hora de abandonar la vivienda, no se reclame su reparación.

Asimismo, debemos destacar que en el informe emitido por la gerente de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L. el 16 de junio de 2021, en atención a nuestra petición de información, se pone de manifiesto respecto a la situación concreta de la arrendataria que:

*“según manifiestan nuestros técnicos han sido varias las llamadas telefónicas realizadas al objeto de poder atender; sin éxito, las peticiones que esta sociedad considera razonable. En particular, esta sociedad ha detectado, como consta en los comunicados que se acompañan indicando la cronología, humedades provenientes del exterior derivado del menoscabo del sellado de la carpintería, así como, filtraciones en el cuarto de baño provenientes del deterioro del rejuntado del alicatado y el fallo de la válvula de desagüe de la ducha. Esta sociedad se ha comprometido a reparar las mencionadas humedades, tal y como se ha comunicado a la inquilina en escrito de 10 de mayo, en el que se enumeran las reparaciones que se van a realizar en la vivienda y que a continuación se transcriben:*

*Baño: cambio manguito inodoro, rejuntado alicatado, sustitución válvula desagüe ducha, cambio bote sinfónico, eliminación moho y pintura antimoho en techo.*

*Ventanas baño y pasillo: sellado y colocación de rematas de aluminio en todo el perímetro.*

*Cocina: revisión de enchufes, cambio de campana extractora, horno, toma de corriente manguera frigorífico y rejilla ventilación, eliminación moho y pintura antimoho en techo.*

*Habitaciones: eliminación moho y pintura antimoho en techo y pared de fachada.*



*Es conveniente mencionar, que las humedades provenientes de condensaciones, cuyo origen son los hábitos de uso de la vivienda, únicamente se pueden atenuar sus efectos con la eliminación del moho y la aplicación de pintura antimoho, actuación que esta sociedad también se ha comprometido a ejecutar. No obstante, es probable que este problema sea reincidente si no se modifican los hábitos que dan origen al mismo.*

*El desarrollo de la problemática de esta vivienda, se ha seguido desde esta sociedad de manera cercana a través de reuniones y conversaciones telefónicas con la arrendataria denunciante e intercambio verbal de información con su trabajadora social, desde el momento que firmó su contrato. En todo caso, el resumen de la situación consta expresamente en escritos dirigidos a la arrendataria con fecha 1 de diciembre de 2020 y 12 de mayo de 2021, evidenciando la dificultad de aquella persona para permitir el acceso a la empresa de reparaciones contratada por la sociedad municipal. De hecho y como consta en el último escrito de referencia se la emplaza a la parte arrendataria para que comunique por escrito a esta sociedad, al menos con tres días hábiles de antelación, las fechas en las que permite el desarrollo de los trabajos durante seis días consecutivos. Hasta la fecha la parte arrendataria ni ha facilitado el acceso a la vivienda ni ha señalado por escrito los días que permite el acceso a la misma de conformidad con el requerimiento municipal [...]”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes 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, es decir, el objeto de aquella, que es el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo en el ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, el artículo 2 del mencionado texto normativo 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:

*“c) La garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado, y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad”.*

Como bien sabe ese Ayuntamiento, sin perjuicio del principio de autonomía para la gestión de sus intereses, el ejercicio de las competencias que ostenta en materia de vivienda debe ser realizado de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen



local, la legislación urbanística, la Ley 9/2010 y, en su caso, cualquier otra normativa que resulte de aplicación. Para ello resulta necesario llevar a cabo periódicamente inspecciones técnicas en las viviendas como la que determina la queja; considerando que entre los colectivos de especial protección que acceden a las viviendas de protección pública se incluyen, entre otras, las personas dependientes o con discapacidad, las personas mayores de 65 años, o personas con menores a cargo (como en el supuesto de la presente queja), entre otros, conforme al artículo 5 de la ley citada.

Más allá de la inspección, que en el asunto que nos ocupa ya se ha realizado, según se deduce de la información recibida, se ha de proceder a la adopción de las medidas necesarias para garantizar la habitabilidad de la vivienda objeto del expediente, con objeto de que el interior de la vivienda cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidos en la legislación aplicable y que el propio Ayuntamiento de Valladolid ya se ha comprometido a llevar a cabo -si es que no están ya ejecutadas- en la vivienda sita en la avenida XXX de Valladolid, entre las que se incluyen, entre otras, actuaciones referentes a sellado y colocación de rematas de aluminio en todo el perímetro de las ventanas de baño y pasillo, eliminación moho y pintura antimoho en techo y pared de fachada de las habitaciones, baño y cocina, reparaciones que consideramos, todas ellas, que forman parte de la responsabilidad que tiene esa Administración, como titular de la vivienda de protección pública, de mantenerla en condiciones de uso y habitabilidad, así como de la obligación de llevar a cabo las actuaciones que fueren precisas para el mantenimiento o reposición de lo necesario para garantizar la funcionalidad o habitabilidad del inmueble; valorando, en su caso, la necesidad de facilitar a las personas que residen en ella otra alternativa habitacional durante la ejecución de las obras proyectadas, siempre que se considerara inviable la ejecución de las mismas y el uso simultáneo de la vivienda por parte de sus inquilinos, algo que en el presente caso, dada la entidad de las obras y actuaciones a realizar, no parece necesario.

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 constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y con atención a los principios generales recogidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, ese Ayuntamiento lleve a cabo, -en el supuesto de que no se hubieren ejecutado ya-, las medidas de adecuación de la vivienda sita en la avenida XXX de la ciudad de Valladolid, que faciliten la habitabilidad de la misma en condiciones seguras y salubres a las personas que residen en el citado inmueble.**



**Segundo.- Que se valore la oportunidad de que durante el tiempo necesario para la ejecución de las obras precisas para garantizar la habitabilidad de la vivienda citada, se facilite a las personas que residen en ella, en su caso, otra alternativa habitacional.**

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