



JUNTA VECINAL DE XXX
XXX
(Burgos)

Asunto: Deficiencias en vivienda municipal / 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 **118/2021**, 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 a las deficientes condiciones en las que se encuentran los arrendatarios de una vivienda propiedad de esa entidad local menor sita en la travesía XXX (Burgos).

Según manifestaciones del autor de la queja *“en dicha propiedad se instaló hace poco más de un año una calefacción nueva que lleva arrastrando problemas prácticamente desde el principio”*. En la fecha de presentación del escrito de queja la calefacción no funcionaba, encontrándose los arrendatarios en condiciones infrahumanas y temiendo el reclamante por la salud y bienestar de quienes residen en ella.

Dichas deficiencias han sido constatadas por un técnico en el mes de octubre de 2020, que procedió a la limpieza de la calefacción, observando fallos en la instalación de la misma y advirtiendo que dichos fallos deberían ser subsanados para un correcto funcionamiento.

Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de esa Junta vecinal el 17 de diciembre de 2020 sin contestación alguna al respecto.

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 tiene esa Administración de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.
- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX de XXX en la actualidad, adjuntando informes técnicos y/o jurídicos emitidos.



- Actuaciones desarrolladas en los últimos años por esa junta vecinal 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 y detalle de los trabajos y obras ejecutadas relativas a la instalación y mantenimiento de la calefacción.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado entre las partes.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por los arrendatarios el 17 de diciembre de 2020, adjuntando en su caso, copia de las mismas.

Así mismo, se le indicaba que podía informar sobre cualquier otro aspecto que, a su juicio, resultase de interés para la resolución de la cuestión controvertida.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del alcalde pedáneo de la Junta Vecinal de XXX, perteneciente al Ayuntamiento de XXX, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 17 de marzo de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

«Resulta de todo punto incierto que esta junta vecinal no haya atendido las peticiones y “quejas” de los arrendatarios de la vivienda; las cuales, a juicio de esta junta vecinal carecen del más mínimo fundamento. No sólo eso, la queja presentada ante ese organismo raya en la falsedad y mala fe.

Se enumeran a continuación, siguiendo un orden cronológico, las actuaciones de esta junta vecinal respecto del asunto objeto del presente escrito.

1. En fecha 17 de diciembre de 2020, D. XXX, uno de los inquilinos de la citada vivienda, propiedad de esta junta vecinal, presenta un escrito en el Ayuntamiento del XXX, manifestando que la calefacción de la vivienda no funciona, quejándose de problemas desde la instalación de la misma.

Se adjunta dicho escrito como documento 1.

2. Ante la denuncia de tales circunstancias, esta junta vecinal contacta con la empresa instaladora del sistema de calefacción (caldera de pellets), que nos manifiesta telefónicamente que ha estado varias veces en la vivienda en cuestión realizando trabajos de limpieza de la caldera de pellets, la cual requiere, como es normal, de cierto mantenimiento (limpieza y aspiración) y que los usuarios de la caldera (los arrendatarios cuya queja ha dado origen a este procedimiento) no realizan mantenimiento alguno ni



limpieza de la caldera. Se manifiesta igualmente por la empresa instaladora que tales circunstancias ya se pusieron de manifiesto por su parte a la anterior presidenta de la junta vecinal. Se advierte por dicha empresa que la falta de mantenimiento puede dar lugar al mal funcionamiento de la caldera e incluso a su rotura.

3. Ante las manifestaciones de la empresa instaladora de la caldera, mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2020, esta junta vecinal da respuesta al escrito presentado por los arrendatarios, reproduciendo los argumentos y advertencias dicha empresa, advirtiendo a tales arrendatarios de su responsabilidad en el debido cuidado y mantenimiento de las instalaciones de la vivienda alquilada, y que la falta de dicho cuidado pudiera dar lugar su responsabilidad por daños.

Se adjunta contestación de esta junta vecinal como documento 2.

4. En fecha 25 de enero de 2021, D. XXX, inquilino de la vivienda propiedad de esta junta vecinal, presenta otro escrito en el Ayuntamiento del XXX, reiterando sus manifestaciones respecto de que la caldera de calefacción no funciona, aportando informe de fecha 30 de octubre de 2020, firmado por D. XXX, de la empresa XXX, que realiza labores de limpieza en la caldera y alega una serie de deficiencias y disfunciones en la instalación de la caldera.

Se adjunta dicho escrito, junto con informe adjunto como documento 3.

5. Lógicamente, ante la recepción de la nueva comunicación y el contenido del informe adjunto, esta junta vecinal se pone nuevamente en contacto con la empresa instaladora de la caldera de pellets, a quien remite el informe aportado por el inquilino, requiriendo aclaración sobre las circunstancias denunciadas.

La empresa instaladora emite informe de fecha 29 de enero de 2021 en el que fundamentalmente pone en duda las conclusiones del Informe aportado por el Inquilino, también pone en duda que el autor de dicho informe tenga la cualidad de “servicio técnico oficial” de la caldera instalada. No sólo eso, llama la atención sobre el hecho de que el autor del informe aportado por el inquilino confunde la caldera instalada por otro modelo con otras especificaciones técnicas. También se insiste en el hecho de que la caldera fue puesta en marcha por el servicio técnico oficial del fabricante de la caldera (XXX), que realizó la puesta en marcha de la caldera, dando el visto bueno a la instalación y especificaciones de la misma. Adjunta al informe ficha técnica de la caldera instalada.

Se adjunta informe de la empresa instaladora, junto con ficha técnica de la caldera instalada como documento 4.



6. Esta junta vecinal, a la vista de ambos informes técnicos, considerando el informe emitido por la empresa instaladora más completo y fundamentado, advirtiendo las deficiencias, Inexactitudes y parquedad del informe emitido a instancia del inquilino, ha dado más credibilidad al primero de ellos, más aún cuando el informe emitido a instancia del inquilino incide en que ha tenido que realizar una limpieza de la máquina, lo que redundaría en la supuesta falta de mantenimiento de la caldera por parte de los arrendatarios.

En definitiva, en base al informe de la empresa instaladora, esta junta vecinal procede a contestar a los arrendatarios mediante escrito de fecha 2 de febrero de 2021, en el que esta junta vecinal se reitera en las conclusiones de su anterior escrito de fecha 30 de diciembre de 2020.

Se adjunta dicho escrito como documento 5».

Respecto al contrato de alquiler de la vivienda, estado de conservación del inmueble y actuaciones desarrolladas por esa junta vecinal en los últimos años para el mantenimiento del mismo, se pone de manifiesto que:

«1. Los arrendatarios llevan ocupando la vivienda en cuestión desde hace más de treinta años. La actual junta vecinal (que tomó posesión en 2019) no tiene conocimiento del título que ostentaban los inquilinos para el uso de la citada vivienda, cree que existía un contrato de alquiler que no ha podido ser localizado.

En 2018, se firmó por la anterior junta vecinal y los actuales inquilinos, nuevo contrato de arrendamiento de fecha 30 de noviembre de 2018.

Se adjunta contrato de arrendamiento como documento 6.

2. Al momento de la firma del contrato de arrendamiento se proyectaron varias obras de mejora y adecuación del inmueble: instalación de un sistema de calefacción y agua caliente, ventilación del inmueble, así como adaptación a la normativa vigente de la instalación eléctrica del inmueble. Al efecto se realizó una Memoria valorada por el arquitecto técnico, D. XXX, de fecha 3 de diciembre de 2018.

Se adjunta la citada memoria como documento 7.

En fecha 11 de junio de 2019 la junta vecinal entonces en el cargo suscribió un contrato con la empresa XXX para la instalación de un sistema de calefacción y agua caliente, ventilación del inmueble, así como adaptación a la normativa vigente de la instalación eléctrica del inmueble.



Se adjunta contrato de obra como documento 8.

El arquitecto técnico emitió el correspondiente certificado de fin de obra el día 14 de noviembre de 2019, que se adjunta como documento 9.

Igualmente se adjuntan las facturas correspondientes por la ejecución de la obra como documento 10.

3. Por lo que se refiere al estado actual de la vivienda, la misma fue objeto de reforma integral hace años, cuando ya estaba ocupada por los actuales arrendatarios, no pudiendo precisar exactamente la fecha de tal reforma, pero el aspecto exterior y ornato es más que correcto, no sufriendo problemas estructurales, pero teniendo en cuenta que esta junta vecinal no ha tenido acceso al interior de la misma y los actuales usuarios llevan más de treinta años utilizándola.

Las instalaciones de fontanería, calefacción y saneamiento y ventilación, así como la instalación eléctrica, como se ha acreditado, han sido objeto de una importante reforma recientemente.

Además, el alquiler mensual de la vivienda, a juicio de esta junta vecinal, es más que moderado, ascendiendo en estos momentos a la cantidad de 123,82 euros mensuales.

Se adjunta fotografía del exterior de la vivienda como documento nº 11».

Finalmente, concluye esa entidad local menor afirmando que: «Esta junta vecinal, salvo mejor criterio, tiene el convencimiento de que los problemas denunciados por los arrendatarios del inmueble respecto del funcionamiento del sistema de calefacción no se debe a otro motivo que a la falta de cuidado y de mantenimiento del mismo por parte de sus usuarios; quienes, por otro lado, si incumplen o si hubieran incumplido su deber de cuidado del bien arrendado y sus instalaciones y si de ello se derivara un daño al patrimonio de esta junta vecinal, también salvo mejor criterio, deberán responder de los daños y perjuicios causados.

En cualquier caso, como ya se ha puesto de manifiesto a los arrendatarios, esta junta vecinal no tiene inconveniente en solicitar al servicio técnico oficial de la caldera su revisión, sin perjuicio de que para el caso de que por dicho servicio técnico oficial se informe de que los problemas de la caldera se deban a su deficiente mantenimiento y cuidado, los gastos ocasionados por tal servicio serán repercutidos a los arrendatarios».

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 27 de abril de 2021, con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido



manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo mediante correo electrónico su desacuerdo con la contestación de ese Ayuntamiento y manifestando que remitiría la documentación oportuna al respecto. La última información que consta en el expediente remitida por el interesado tuvo entrada en esta Institución el 12 de noviembre de 2021.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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, es necesario advertir, que nos encontramos ante dos versiones distintas y divergentes sobre los hechos y el modo de producirse. La dificultad que tenemos para determinar cuál se ajusta en mayor medida a la realidad es grande dado que no disponemos de medios técnicos que nos permitan comprobar la veracidad de los mismos.

Contando con esa circunstancia, 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 objeto 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. 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”.

Más allá de las revisiones, que en el asunto que nos ocupa ya se han 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, inspeccionando si la instalación de la caldera es correcta, con objeto de que el interior de la vivienda cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, y habitabilidad establecidos en la legislación aplicable. Dicha actuación, forma parte de la responsabilidad que tiene esa entidad local menor, como titular de la vivienda municipal, 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 de dicho inmueble.



Por ello, 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:**

Que en cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y con atención a los principio generales recogidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, esa entidad local menor lleve a cabo -en el supuesto de que no se hubiere realizado ya- una nueva inspección dirimente de las efectuadas con resultado contradictorio, que ha de realizar técnico competente y distinto a los que han intervenido hasta el momento y, con base en el resultado, adoptar las medidas correspondientes; en su caso, de resultar preciso conforme al resultado de la inspección dirimente, adoptar las medidas que permitan el adecuado funcionamiento de la calefacción de la vivienda sita en la travesía XXX de XXX (Burgos), en aras de la habitabilidad de la misma, en condiciones seguras y salubres, por las personas que residen en el citado inmueble.

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