



**Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León**  
**Ilma. Sra. Directora General de Relaciones Institucionales**  
**C/ Santiago Alba, 1**  
**47008 VALLADOLID**

**Expediente: 732/2023**

**Asunto: Conflictos en viviendas de protección pública**

**Trámite: Resolución**

**Centro directivo: Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio**

Ilma. Sra.:

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 hace alusión a los conflictos vecinales originados en el inmueble de la comunidad de propietarios de la calle XXX, XXX, en la localidad de León, promoción pública de XXX viviendas de protección oficial, así como al deterioro continuo que sufren sus elementos comunes por actos de vandalismo y a la inactividad de esa Administración autonómica titular de gran parte de estas viviendas ante las denuncias presentadas al respecto.

Según manifestaciones de los autores de la queja, muchos vecinos de dicha comunidad se encuentran desamparados ante el entorno de inseguridad en el que se hallan desde hace muchos años, llegando a calificar la convivencia como de inhumana, insalubre y un atentado contra la seguridad de todas las personas que viven en el edificio.

Asimismo, afirman los reclamantes con gran desesperanza que del total de las viviendas que componen el edificio XXX, únicamente cumplen con sus obligaciones y se encuentran al corriente de sus pagos comunitarios, menos de 30, habiéndose generado deudas de gran magnitud, que conllevan el corte continuado de suministros esenciales para la vida diaria como la energía eléctrica, el gas o el agua. Algunos vecinos tampoco pagan su cuota hipotecaria o renta mensual sin que la Junta de Castilla y León, como propietaria de esas viviendas, adopte las medidas oportunas al respecto.



En el escrito de queja se relatan las injusticias y atrocidades vividas, como así lo califican los reclamantes, adjuntando multitud de fotos que lo acreditan, pudiendo resumirse en las siguientes:

- Vandalismo continuado con destrozos en las zonas comunes, cristales rotos, pintadas, puertas y cerraduras reventadas, puertas de acceso a zonas comunes ocupadas con enseres, salidas de incendio bloqueadas y llenas de basura, luces e interruptores rotos.

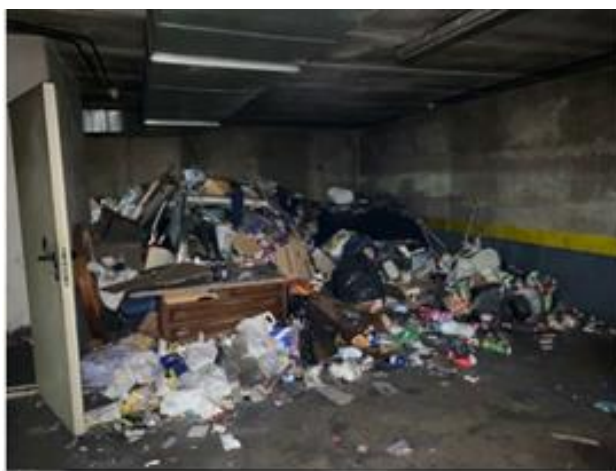
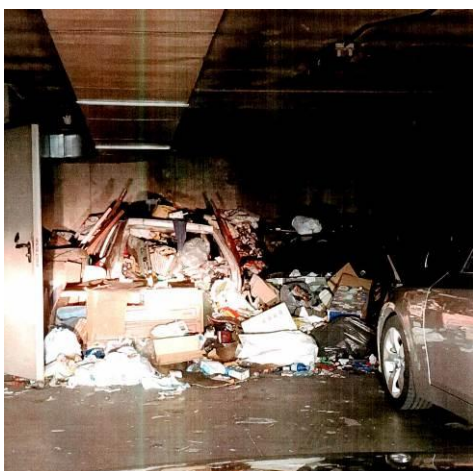
- En los garajes se encuentran coches abandonados y zonas llenas de basura, acumulada de años atrás, con la consiguiente presencia de ratas, ratones, un olor putrefacto y un riesgo de incendio altamente peligroso, no disponiendo de mangueras de incendio ni sistemas de detección de humos.

- Algunas viviendas están ocupadas ilegalmente y el portal XXX sufre un deterioro acuciante a causa del vandalismo que sufre especialmente dicho portal.

- No existe servicio de limpieza, ni equipamiento antincendios, ni se pueden realizar revisiones o inspecciones de ascensores, ni mantenimiento en general de ningún tipo, llegando incluso a intervenir la policía local ante las agresiones físicas sufridas por los técnicos que acuden a realizar las reparaciones.

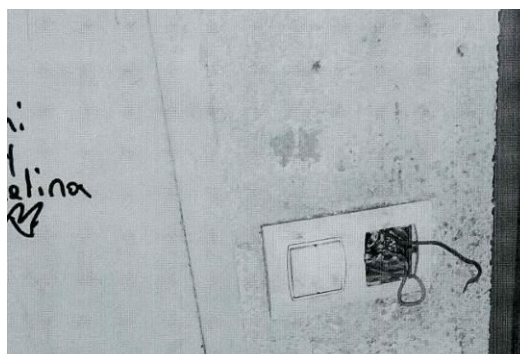
- Las instalaciones de gas natural de algunos pisos están enganchadas ilegalmente a la caldera comunitaria, llegando a cortar el suministro a todos los vecinos. Los técnicos encargados de realizar las revisiones de las calderas sufren continuas intimidaciones, no pudiendo realizar las inspecciones anuales correspondientes.

- La empresa de mantenimiento de ascensores ha reclamado la deuda generada, con la advertencia de que serán desconectados ante la imposibilidad de la comunidad de hacer frente al pago de las revisiones periódicas exigidas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.





PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN





Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa Administración autonómica de forma reiterada durante años, manifestando los reclamantes que se han llegado a presentar más de 100 escritos denunciando la situación y suplicando una intervención urgente, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubieran adoptado las medidas precisas para poner fin a una realidad insostenible y a los problemas de convivencia vecinal expuestos en la presente queja.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a esa Consejería 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 autonómica sobre de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Régimen jurídico de las viviendas que integran la Comunidad de Propietarios de la calle XXX, de la ciudad de León, especificando los inmuebles propiedad de esa Administración y situación en la que se hallan.

- Remita copia de un contrato de alguna de las viviendas de protección oficial arrendada en régimen de alquiler social, en orden a verificar las obligaciones contractuales de las partes y, en su caso, medidas adoptadas frente a los incumplimientos e impagos de cuotas.

- Actuaciones desarrolladas por esa Administración en orden a garantizar el deber urbanístico de conservar el edificio de viviendas de protección pública y promoción directa que es objeto de queja, 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.

- Medidas adoptadas por ese centro directivo o que tenga preciso adoptar, para solucionar los graves problemas de convivencia vecinal expuestos en la presente queja.

En atención a nuestra petición se remitió un informe emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañado de una copia de un contrato de arrendamiento de una vivienda sita en la calle XXX, en la localidad de León, suscrito con un particular perteneciente a un colectivo en riesgo de exclusión social, en el que se recogen las obligaciones contractuales de las partes. En dicho informe se pone de manifiesto que:

- La Administración autonómica tiene constancia de los conflictos vecinales existentes en el edificio ubicado en la calle XXX de León, a través de las comunicaciones del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León, y a través de las



quejas presentadas por la presidenta de la comunidad y de los propios vecinos, con los que se tiene una comunicación constante.

- El grupo de viviendas denominado “XXX” lo forman un total de XXX viviendas de protección oficial y promoción pública, con fecha de calificación definitiva el XXX de 2000 (Expediente LE-XXX). Del total de las viviendas, en ese momento 12 eran propiedad de la Junta de Castilla y León, de las cuales 10 fueron adjudicadas en régimen de alquiler a personas de colectivos en riesgo de exclusión social, una estaba propuesta para alquiler social y otra fue ocupada ilegalmente antes de poder iniciar los trámites para ofrecerla en alquiler. Además, hay otras 2 viviendas respecto a las que se había dictado resolución de extinción de contrato por impago, rescisiones que se encontraban pendiente de resolución judicial, figurando en Catastro a nombre de los adjudicatarios originarios.

- En cuanto a las actuaciones llevadas a cabo por esa Administración para solucionar la problemática existente, podemos señalar que, en marzo de 2020, el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León, a la vista de un escrito presentado por la presidenta de la comunidad de vecinos sobre la deuda generada y demás problemas de convivencia, puso en conocimiento de la Subdelegación de Gobierno en León presuntos hechos delictivos cometidos en el inmueble y comunicó a la empresa XXX la situación señalada de enganches ilegales a la caldera comunitaria, así como a XXX los enganches ilegales a la corriente eléctrica, también puestos en conocimiento del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de León.

- El 16 de marzo de 2023 tras la recepción de otro escrito, el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León dio traslado del mismo a la Subdelegación del Gobierno y al Ayuntamiento de León, por si pudiera afectar a materias de su competencia. Con fecha de registro de entrada XXX de 2023 se recibió escrito de contestación de la Concejalía de Bienestar Social y Juventud, Área de Cohesión Social e Igualdad del Ayuntamiento de León, señalando que, desde la citada Concejalía, se enviaron dos técnicos al edificio a recabar información, elaborando al efecto una encuesta, y que se había dado traslado al Servicio de Salubridad para que, si fuera competencia municipal, se tomaran medidas si dicha situación de insalubridad pudiera afectar a espacios públicos.

- Desde el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de León se citó en sus dependencias a los arrendatarios de las viviendas adjudicadas en alquiler social que mantenían deudas, tanto de cuotas de comunidad como de cuotas de alquiler, al objeto de informarles sobre la obligación de estar al corriente en el pago de ambos conceptos y de mantener las normas de convivencia, de buena vecindad y policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias o mantener conductas perturbadoras de la tranquilidad.

- Con fecha de registro de entrada de 17 de julio de 2023 la comunidad de propietarios reclamó a esa Administración autonómica el pago de las cuotas de la



comunidad de varios de los inmuebles de su propiedad, adjudicados en régimen de alquiler a colectivos en riesgo de exclusión social, comprometiéndose la misma a que, una vez constatadas por el Servicio Territorial referido las cantidades reclamadas, se procedería a efectuar los trámites correspondientes para su abono en calidad de responsable solidario.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones en el cual, no solo se reitera la situación de desamparo de los vecinos de la comunidad que residen legítimamente en sus domicilios, sino que se pone de manifiesto que sus circunstancias empeoran, los impagos siguen en aumento y las personas que cumplían sus obligaciones están abandonando sus viviendas ante la penosa situación en la que se encuentran, renunciando a sus derechos e incluso perdiendo una cantidad de dinero importante, mientras que la Junta de Castilla y León, propietaria de las mismas, sigue sin adoptar ninguna medida.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

En primer lugar, debemos destacar, según se desprende de los escritos de queja y de la documentación adjunta, la imposibilidad de los reclamantes de ejercitar su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución española, aludiendo a la perturbación grave de su tranquilidad, seguridad y salubridad dada la realidad a la que se enfrentan desde hace años. En concreto, decían literalmente en su escrito de queja que *“Las situaciones que enfrentamos son extremadamente graves, lo más preocupante, constantes daños a las infraestructuras de los edificios. Estas acciones provocan un deterioro continuo de nuestro entorno y generan un ambiente de miedo entre quienes vivimos aquí”*.

De las fotografías que aportan los vecinos que plantean la queja puede advertirse la extrema gravedad de los hechos denunciados, lo cual es indicativo de la desesperanza que se percibe en sus reclamaciones y de la realidad, más que probable, de los daños e incidencias que el vecindario y las infraestructuras están sufriendo, agravado por la denunciada pasividad de esa Administración al respecto, que, a su juicio, está perjudicando notablemente su calidad de vida y la tranquilidad de las familias que residen en el edificio XXX, que reclaman su legítimo derecho a una convivencia pacífica.

A la vista del informe remitido por esa Administración en respuesta a nuestra solicitud de información, con independencia de las actuaciones policiales que de forma puntual se hayan podido efectuar, puede deducirse que las intervenciones no están



resultando suficientes para atajar la grave situación denunciada por el vecindario que, según relatan, se viene produciendo desde hace casi dos décadas.

En términos generales, podemos advertir que la queja presentada ante esta Institución es una clara muestra de posibles problemas de convivencia con y entre familias en riesgo de exclusión social. Es sabido que la posibilidad de acceso a viviendas y entornos normalizados puede presentar para este colectivo de población una especial dificultad en su proceso de incorporación social; por ello, el desarrollo de políticas públicas compensatorias sobre grupos de población especialmente vulnerables, como es el caso, constituye un eje fundamental en la lucha contra la exclusión social.

Esta circunstancia, en el supuesto objeto de la presente queja, determina la necesidad de que las medidas públicas en materia de vivienda se unan a un completo proceso de acompañamiento social que favorezca la adaptación de las familias causantes de los problemas vecinales al entorno, facilite su inserción y evite conflictos ciudadanos. Y es que el realojamiento de personas pertenecientes a minorías sin o con escaso seguimiento puede determinar la posibilidad de que se produzcan situaciones de marginalidad, por lo que resulta conveniente la adopción de protocolos de mediación comunitaria y acompañamiento social.

En definitiva, esa Administración autonómica es la propietaria de las viviendas de promoción pública cuyos adjudicatarios o algunos de ellos son los generadores de los problemas de convivencia vecinal, resultando acreditado que están desarrollando comportamientos incívicos y es por tanto a esa Administración a quien también corresponde de manera solucionarlos, intervenir y adoptar medidas correctoras para garantizar la convivencia ciudadana.

Asimismo, es la responsable de garantizar su deber de conservación y su funcionalidad, pues como bien conoce, el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, el deber de conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

En ese sentido, el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que: *“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

*a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.*



En consecuencia, se debe proceder sin demora, a la adopción de las medidas necesarias para garantizar la habitabilidad del inmueble ubicado en la calle XXX, de la ciudad de León, con objeto de que el interior del mismo cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidos en la legislación aplicable y se revierta el deterioro que presenta antes de que sus residentes puedan sufrir daños que haya que lamentar y que, además, deriven en posteriores reclamaciones de responsabilidad patrimonial.

Finalmente, queremos insistir en que el abordaje de este tipo de situaciones complejas requiere una intervención intersectorial, multidisciplinar y coordinada de los diferentes ámbitos de la Administración, incluso de la competente en aquellas cuestiones que afectan a la seguridad y al orden público, facilitando el legítimo ejercicio del derecho a la vivienda y promoviendo el acompañamiento social ante situaciones de vulnerabilidad o exclusión social.

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**:

**PRIMERA:** 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, se intensifiquen los esfuerzos desarrollados hasta el momento promoviendo una intervención coordinada de los diferentes agentes implicados para garantizar en el menor tiempo posible la seguridad y el orden público y el acompañamiento social de las familias que sufren los problemas, así como a los individuos o familiar causantes de los problemas de convivencia vecinal en el edificio denominado “XXX”, a fin de garantizar el legítimo derecho de las personas residentes en el mismo a su seguridad y a una convivencia pacífica.

**SEGUNDA:** Que se tenga en cuenta por ese centro directivo que los deberes y obligaciones inherentes a su condición de propietaria del grupo de viviendas de protección pública del edificio “XXX”, impuestas por la legislación urbanística y, en su caso, de arrendamientos urbanos, han de ser cumplidos en sus propios términos, sin perjuicio de que al arrendatario haya de serle exigido el cumplimiento de sus obligaciones por los cauces legalmente previstos.

**TERCERA:** Que esa Administración autonómica vele para que se lleven a cabo las medidas de adecuación del inmueble “XXX”, sito en la calle XXX, de la localidad de León, que garanticen la habitabilidad del mismo en condiciones seguras y salubres a las personas que residen en el citado inmueble, así como para que se lleven a cabo periódicamente las inspecciones técnicas que verifiquen el



**cumplimiento de las condiciones de uso y habitabilidad en los términos previstos en la normativa urbanística y sectorial aplicable.**

Todo ello sin perjuicio de la intervención policial que pudiera resultar necesaria para erradicar cualquier tipo de violencia o alteración del orden.

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 Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 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