



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX

Asunto: Deficiencias de accesibilidad en vivienda municipal de alquiler

Excmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente tramitado en esta Institución con el número de referencia **196/2024**, relativo a la situación de la vivienda municipal en la que reside XXX y su esposa en régimen de alquiler.

Según se señala en la queja, en el año XXX la citada persona formalizó con la Sociedad Municipal Suelo y Vivienda (VIVA) un contrato de arrendamiento de la vivienda de protección pública ubicada en el número XXX, XXX, de la calle XXX de XXX, la cual en el momento de la entrega constaba de dos dormitorios, salón, cocina, terraza en dormitorio principal y aseo.

Después de un tiempo de residencia en dicha vivienda, el arrendatario y su esposa conocen (a través de los vecinos del inmueble) que el resto de los pisos del edificio, a diferencia del suyo, contaban tanto con baño como con aseo. Circunstancia que venía dada por el hecho de que el anterior inquilino, de forma unilateral y sin consentimiento del Ayuntamiento, había eliminado el baño y creado una habitación en el mismo para destinarla a vestidor, sin restablecer a su estado original dicha estancia una vez finalizado el arrendamiento.

Aunque XXX y su esposa consideraron discriminatoria desde ese momento esta situación, fue el deterioro físico de esta última la causa detonante que determinó la necesidad de comunicar a VIVA las dificultades que para la movilidad originaba el uso del referido aseo. Tras varias visitas y peticiones a esa entidad municipal, fue finalmente en septiembre de XXX cuando su personal acude a la vivienda para analizar el estado de la estancia en cuestión, levantando parte de la pared y descubriendo que, efectivamente, se había anulado el baño existente en la vivienda por parte del anterior inquilino.

Pese a ello no se ofreció solución alguna a los actuales arrendatarios, quienes presentaron una reclamación en el Ayuntamiento de XXX en fecha XXX (nº registro de entrada XXX), solicitando que fuera acometida la obra de reinstalación del baño completo en la vivienda municipal arrendada. Reclamación que tampoco fue atendida.



El deterioro físico de la esposa de XXX fue evolucionando de forma importante, siéndole reconocida su discapacidad y la necesidad de asistencia de tercera persona. Así, de nuevo el XXX se remitió escrito a ese Ayuntamiento (nº registro XXX) reiterando el problema de inaccesibilidad existente en la vivienda. Situación que persiste en la actualidad.

Tras admitir a trámite la queja y solicitar información al respecto a ese Ayuntamiento de XXX, se remitió informe de la Sociedad Municipal Suelo y Vivienda (VIVA), en el que se señala lo siguiente:

“Si bien es cierto que inicialmente la vivienda se distribuía en baño y aseo, se ha constatado en los documentos obrantes en el expediente que un anterior inquilino transformó un baño en una especie de vestidor, ignorando el motivo y por qué en ese momento se devolvió la vivienda a su estado original.

También es cierto, como consta en el expediente que, al parecer se ha visitado la vivienda para analizar la posibilidad de realizarlo por la sociedad municipal, sin que, a fecha de hoy, se haya realizado obra alguna.

Durante este tiempo, al parecer la esposa del inquilino ha tenido un importante deterioro físico que hace conveniente realizar obras de adaptación del baño por lo que solicita restablecer la vivienda a su estado original”.

Se confirma, pues, el problema expuesto en la queja, así como la ausencia de actividad municipal para su subsanación, entendiéndose dicha Sociedad municipal que *“el devenir de los acontecimientos personales de cualquier arrendatario por el transcurso del tiempo no obliga al arrendador a realizar obras de adaptación de la vivienda”.*

Bien es cierto que con la firma del contrato de arrendamiento, conforme consta en su cláusula tercera, el arrendatario declaró haber encontrado la vivienda a su total y entera satisfacción, reconociendo que recibía el inmueble en perfectas condiciones de uso y utilización. Ello por cuanto en ese momento no existían limitaciones en la movilidad de la esposa de XXX. Tampoco conocían que el resto de viviendas contaban con baño (además de aseo) y de que el existente originariamente en la suya había sido anulado por el anterior inquilino sin haber restituido su estado original una vez finalizado el arrendamiento.

Así, cuando tales limitaciones surgieron y ambas personas tuvieron conocimiento del incumplimiento en el que había incurrido el anterior inquilino, decidieron comunicarlo al Ayuntamiento con el fin de que fuera reinstalado el baño anulado por el anterior.

En efecto, la situación creada por el antiguo inquilino contradice lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No solo porque realizó, sin



autorización municipal, obras que modificaron la configuración de la vivienda (transformando el baño y anulando el uso para el que tal estancia había sido configurada), sino porque a la finalización del contrato no procedió a restablecer la vivienda a su estado original.

Esta circunstancia determinaba que VIVA, como propietaria y arrendadora de la vivienda en cuestión, hubiera exigido, al concluir el contrato, que tal arrendador repusiera la vivienda al estado anterior, realizando para ello las obras de restauración o adecuación necesarias. Como así se infiere de lo dispuesto en los artículos 22 y 23.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y en los artículos 1557 y 1573, en relación con los artículos 487 y 488 del Código Civil.

La doctrina emanada de las Audiencias Provinciales ha venido señalando que el arrendatario no puede, en ningún caso, alterar la forma o sustancia del bien arrendado y, en concreto, modificar la configuración de la vivienda o de las dependencias, espacios y mobiliario cedidos como accesorio de la finca, sin el consentimiento del arrendador expresado por escrito, lo cual excedería de las facultades de simple goce o uso de la cosa, cedidas al arrendatario (art. 1543, 1546 y 1554-3º CC), para adentrarse en el poder de disposición que sólo corresponde al propietario, de forma que en el supuesto de incumplirse dicha prohibición, puede el arrendador exigir que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior (como la SS. Audiencia Provincial de La Coruña 27/2011, de 1 de febrero, y la SS Audiencia Provincial de las Islas Baleares 219/2003, de 4 de abril).

Sin embargo, ni se ha efectuado requerimiento alguno al antiguo arrendatario por parte de la sociedad municipal arrendadora a fin de que repusiera el baño anulado a su estado anterior, ni se ha ejecutado subsidiariamente tal reposición a costa de tal inquilino.

Parece que pudo haber sido intención de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo la realización de tales obras, pues en informe técnico emitido el XXX a raíz de la visita realizada el XXX por la empresa XXX (encargada del mantenimiento de los inmuebles propiedad de la citada sociedad), se emitió un presupuesto sobre las actuaciones a realizar para reponer la estancia anulada a su estado original (recuperación de pavimento cerámico, alicatado, reposición de toda la instalación de fontanería, colocación de bañera, lavabo, inodoro y bidé). Reposición que, según la información obrante en esta Institución, no se ha llevado a efecto hasta el momento.

No cabe duda que esta inactividad disminuye la calidad de vida y bienestar de los actuales inquilinos, cuya movilidad, por la situación discapacitante de uno de ellos, se ve seriamente perjudicada.

No es aceptable, pues, que se mantenga en el tiempo esta situación, siendo necesaria la adopción de las medidas precisas para la recuperación del baño anulado por el anterior arrendatario.



Se recuerda que la titularidad municipal de un inmueble conlleva una serie de responsabilidades, no sólo para mantenerla en condiciones de uso y habitabilidad, o para que las construcciones reúnan las condiciones exigibles por la normativa urbanística, sino también por las exigencias relacionadas con el deber de conservación del patrimonio municipal y de su valor.

Incluso ese Ayuntamiento no debería conformarse con esa actuación puntual (reposición de la vivienda al estado original), pues el artículo 2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, exige también que la política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos de la Comunidad, se sujete, entre otros principios, a *“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”*.

En este mismo 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”.

Estas previsiones normativas conllevan la necesidad de que la vivienda municipal en cuestión reúna, además, las condiciones de accesibilidad necesarias para que los actuales inquilinos puedan desenvolverse con la mayor autonomía posible.

De hecho, dentro de las medidas de acción positiva establecidas en el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, se establece (art. 34) la obligación de las administraciones públicas de habilitar las consignaciones necesarias para la financiación de las adaptaciones en los inmuebles que de ellas dependan susceptibles de ajustes razonables.

No debe olvidarse que las barreras arquitectónicas y urbanísticas impiden a una parte de la población participar en la vida social ordinaria en iguales condiciones que el resto de los ciudadanos. Además, estas barreras suponen un obstáculo que no solo afecta a las personas con discapacidad sino a toda la ciudadanía.



Por esa razón, entiende esta Defensoría que la adaptación de la vivienda municipal en cuestión es una necesidad real y que esa Administración municipal debe adoptar una actitud verdaderamente comprometida al respecto.

Finalmente, no podemos dejar de hacer mención a que, efectivamente, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a su discapacidad.

Los inquilinos, por tanto, pueden hacer obras de mejora para la accesibilidad en una vivienda alquilada con el fin de adaptarla a sus necesidades.

Ahora bien, dado que el coste de dichas obras puede no ser asumible para los arrendatarios de viviendas protegidas, no parece congruente que éstos deban afrontar en solitario el coste de tales obras destinadas a mitigar las limitaciones asociadas a su discapacidad. En especial porque, en algunos supuestos, dichas adaptaciones pueden ser tan imprescindibles que, sin las mismas, no sería posible residir en la vivienda arrendada.

Entendemos, por ello, que resulta fundamental el establecimiento de líneas de ayuda para que los arrendatarios puedan realizar las adaptaciones funcionales que faciliten la movilidad interior en las viviendas municipales arrendadas.

Debe recordarse que, en definitiva, el fin de las viviendas protegidas es hacer accesible el derecho a la vivienda a los colectivos más vulnerables, a lo que puede contribuir el ofrecimiento de apoyos económicos que faciliten que los inmuebles cumplan con las condiciones de accesibilidad necesarias.

Teniendo en cuenta, pues, que la normativa de aplicación insta a la Administración municipal a la conservación y adaptación de las viviendas de su titularidad para satisfacer las necesidades de accesibilidad y mejorar la vida de sus vecinos, consideramos oportuno, 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, formular la siguiente **Resolución:**

ÚNICA: Que se proceda a la adopción de las medidas oportunas a fin de que se reponga a su estado anterior el baño anulado por el anterior inquilino en la vivienda municipal ubicada en el número XXX, XXX, de la calle XXX de XXX, o a su conversión en una dependencia adaptada a las condiciones de discapacidad de los actuales arrendatarios, en caso de que sea susceptible de ajustes razonables para la consecución de la necesaria accesibilidad (por ejemplo, instalando una ducha en lugar de reponer la bañera original).

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).