



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
EXCMO. SR. ALCALDE

Asunto: Deficiencias en vivienda municipal / VIVA - Programa de viviendas blancas
Trámite: Resolución

Excmo. 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 **400/2025**, 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 calle XXX de Valladolid, propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L.M.P. (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 y/o convivencial.

Según manifestaciones del autor de la queja, la vivienda no reúne las condiciones de habitabilidad exigidas, existiendo numerosos desperfectos que han sido puestos en conocimiento del órgano gestor de la sociedad municipal y de ese Ayuntamiento, de forma reiterada, y a través de los medios de comunicación. Si bien, se ha procedido a la reparación de algunas de las deficiencias denunciadas, el cuarto de baño requiere una reforma completa que no se habría ejecutado a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió por ese Ayuntamiento un informe emitido por la Gerente de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en el cual se ponen de manifiesto las consideraciones que se resumen a continuación:



- El parque municipal de viviendas en alquiler de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o cesión de uso, fundamentalmente, a los colectivos de especial protección contemplados en la ley y se constituye, entre otras, con aquellas viviendas que rehabilita, adquiere o promueve dicha sociedad, dentro de unos criterios técnicos, en atención a sus condiciones de habitabilidad y funcionalidad, y de sostenibilidad económica de la sociedad, siendo conscientes de que, en ocasiones, deben ser objeto de algunos arreglos.

- La vivienda sita en la calle XXX de la ciudad de Valladolid, fue adquirida por la Sociedad Municipal con la finalidad de incrementar el parque público de viviendas municipales, llevando a cabo las obras de adecuación que técnicamente se consideraron pertinentes.

- Dicha vivienda se incluye en el “Programa Viviendas Blancas”, destinado a personas empadronadas en el municipio de Valladolid, que se encuentran en situación de vulnerabilidad, en atención a circunstancias personales, sociales y económicas de la unidad familiar y de convivencia. Considerando los criterios de baremación la comisión de selección otorgó a XXX la condición de arrendataria de la vivienda sita en calle XXX., formalizando el contrato de alquiler el XXX de 2024.

- En la cláusula primera de dicho contrato figura como compromiso y obligación esencial del inquilino, dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente, así como el de su unidad familiar y/o convivencial, no constando el empadronamiento de la arrendataria hasta el mes de XXX de 2024, lo que constituye un incumplimiento del programa, que exige acreditar el acceso a la vivienda en el plazo de quince días desde la firma del contrato.

- Al contrato de arrendamiento se acompaña una adenda en los términos reflejados en la cláusula tercera 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 detectadas por la parte arrendataria en los diez primeros días desde la entrada en vigor del contrato que no hubieren sido corregidas por la propiedad. 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 tome constancia de ellas para que, a la hora de abandonar la vivienda, no se reclame su reparación.



- El XXX de 2024 la inquilina presenta una adenda en la que se indican una serie de incidencias, siendo atendidas por la sociedad municipal aquellas consideradas lógicas dada la antigüedad de la vivienda y su puesta en funcionamiento. Asimismo, el XXX de 2024, se presenta un nuevo escrito comunicando una serie de incidencias que, igualmente, son atendidas aunque no afectan a la habitabilidad de la vivienda.

- La vivienda objeto del informe presenta un estado de conservación y habitabilidad dentro de los parámetros habituales de los edificios que conforman el polígono XXX de Valladolid, construido entre 1972 y 1982, no entrando a valorar las cuestiones estéticas de cada una de las viviendas que no afectan a su funcionalidad. A pesar de ello, la arrendataria ha continuado manifestando su malestar ante el estado de la vivienda, acordando la sustitución de la bañera, pendiente de ser sustituida a la fecha de emisión del informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información.

Asimismo, debemos destacar que en el informe emitido por la gerente de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en atención a nuestra petición de información, se concluye que:

“1.- Se entiende atendidas las solicitudes de la arrendataria conforme a criterios técnicos y que se han podido verificar tras su entrada en la vivienda.

2.- La vivienda reúne las condiciones de funcionalidad y habitabilidad y se encuentra en condiciones similares a las del entorno donde se ubica, y las incidencias manifestadas no condicionan su uso.

3.- La no ocupación de la vivienda en tiempo y forma, contraviene frontalmente no sólo con las obligaciones derivadas del contrato y del programa, sino con la naturaleza del mismo, impidiendo poderse beneficiar del acceso a una vivienda digna a otros posibles beneficiarios de este programa social.

4.- No obstante, no existe obligación legal alguna para el beneficiario del programa de mantener el alquiler en una vivienda de la que considera que no cumple con sus lícitas aspiraciones o expectativas”.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente la presente Resolución:

En primer lugar, debemos comenzar destacando que la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, tiene por objeto 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. En su artículo 2º proclama los principios generales de la política de vivienda de las



Administraciones públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos, pudiendo destacar, entre otros:

“b) La protección de los derechos de los ciudadanos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

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, la titularidad municipal de un inmueble, como el que nos ocupa, conlleva una serie de responsabilidades, no sólo para mantenerla en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidas en la normativa urbanística, sino también en relación con la obligación de conservación del patrimonio municipal y de su valor.

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”.

Esta Procuraduría valora los esfuerzos realizados por esa Administración local para solucionar algunas deficiencias que afectaban a la vivienda, tales como instalación en superficie de nueva red de agua, incluyendo grifos de lavabo, ducha, inodoro y sustitución de grifo de cocina; colocación de rodapié en los espacios que no había; ajuste de campana extractora y cajón muebles de cocina; fijación de caja interior y cambio de cinta de la persiana del salón... etc; 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.

Ahora bien, a juicio de esta Procuraduría ha de proceder, a la mayor brevedad posible, a la adopción de las medidas a la que ese Ayuntamiento de Valladolid ya se ha



comprometido a llevar a cabo, como la sustitución de la bañera, que puedan resultar necesarias para garantizar el bienestar de los arrendatarios de la vivienda objeto del expediente y aquellas otras para que su interior cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Finalmente, respecto a los incumplimientos de las obligaciones derivadas del contrato y del Programa de Viviendas Blancas, a las que alude reiteradamente en su informe la Gerente de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo, procede recordar que el correspondiente contrato de arrendamiento del inmueble que ha dado lugar a este expediente es de obligado cumplimiento para las partes -también para el arrendatario-, en los términos dispuestos por la legislación arrendaticia y, en su caso, procesal, pero esa cuestión no es la que debe ser objeto de consideración en este resolución.

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, ese Ayuntamiento de Valladolid debe llevar a cabo, -en el supuesto de que no se hubieren ejecutado ya-, las medidas de adecuación de la vivienda sita en la calle 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.

SEGUNDA: Los deberes impuestos a ese Ayuntamiento, en cuanto propietario de la vivienda, por la legislación urbanística y, en su caso, de arrendamientos, 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 con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de uso y habitabilidad, se lleven a cabo con la periodicidad necesaria y, en todo caso, cuando haya una reclamación por parte del arrendatario, inspecciones técnicas a la vivienda sita en la calle XXX de Valladolid, propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L.M.P. (VIVA), en los términos previstos en la normativa urbanística, para deducir de las mismas a quien corresponde la realización de las reparaciones que en su caso sea necesario realizar.

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).