



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: 1796/2024

Asunto: Procedimiento de adjudicación de viviendas públicas en alquiler

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 eran las presuntas irregularidades y la falta de garantías procedimentales ocasionadas durante el desarrollo del proceso de selección de arrendatarios de las viviendas públicas del edificio «XXX», situado en la Avenida XXX núm. XXX, de la ciudad de Soria; convocado por Acuerdo de la empresa pública “*Sociedad pública de infraestructuras y medio ambiente de Castilla y León, S.A*”. (SOMACYL), de XXX de junio de 2024, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria, núm. XXX, de XXX de XXX de 2024.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, se ha producido un error en la baremación de la solicitud presentada por XXX, por lo que frente a la Resolución relativa a los adjudicatarios de las viviendas y puntuación obtenida por los mismos, publicada el 29 de agosto de 2024, se presentó por el interesado un escrito de alegaciones solicitando la anulación de la resolución y el dictado de una nueva teniendo en cuenta sus alegaciones formuladas.

Mediante Acuerdo del Consejero Delegado de SOMACYL, de XXX de septiembre de 2024, se desestimaron las alegaciones presentadas por XXX, en el procedimiento de selección de los arrendatarios de las viviendas de «XXX», haciendo hincapié la persona reclamante en la indefensión ocasionada al interesado.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a V.I. en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquélla.

En atención a dicha petición de información se remitió por esa Administración autonómica un informe emitido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, que gestionó el procedimiento para la adjudicación de las viviendas del edificio “XXX”, sito en Avenida XXX, nº XXX, de Soria, acompañado de una copia del expediente, en el cual se hacían constar las consideraciones que seguidamente se resumen:

- El procedimiento para la adjudicación de las viviendas de XXX en Soria se ha establecido con plena observancia de los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, como puede constatarse en el Acuerdo de su convocatoria publicado en el Boletín Oficial de esa provincia, de XXX de XXX de 2024.

- En cuanto a su aplicación al caso concreto que nos ocupa, el personal de SOMACYL que valoró los requisitos exigidos y baremó la puntuación de los criterios acreditados ha entendido que la documentación presentada en relación con el criterio del empadronamiento aparecía fraccionada, *“inducía a confusión y no podía constatarse adecuadamente con el código seguro de verificación, al menos de uno de los dos documentos aportado”*.

- De conformidad con el Acuerdo de la convocatoria existe un trámite de subsanación de la documentación presentada en relación con la admisión de los solicitantes, pero no respecto de la documentación presentada en relación con los criterios de puntuación.

- No obstante lo anterior, se contestaron vía email, por el personal responsable de la valoración, las alegaciones del solicitante recibidas por la misma vía, y ante la formulación de las alegaciones presentadas el XXX de septiembre de 2024, se resolvieron las mismas mediante resolución del Consejero Delegado de SOMACYL, de XXX de septiembre siguiente, indicándose en dicha resolución que tras ello se encontraba expedita la vía judicial civil para hacer valer los derechos que, en su caso, conviniera al alegante, por ser esta jurisdicción la que corresponde a la naturaleza de este procedimiento, tal y como se establece en el acuerdo publicado.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones:

En primer lugar, resulta oportuno puntualizar que la empresa pública *“Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León”*, en adelante SOMACYL, es una entidad instrumental de naturaleza mercantil dependiente de esa Administración autonómica, que tiene por objeto, entre otros, financiar, ejecutar y



gestionar inversiones en materia de vivienda pública, de forma ágil y eficiente, mediante el fomento, promoción, construcción, enajenación y arrendamiento de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

En concreto, SOMACYL rehabilitó el edificio de viviendas de los XXX, sito en la avenida de XXX, núm. XXX, de Soria, antiguo inmueble del Ministerio de Obras Públicas, mejorado su eficiencia energética y resultando 20 viviendas modernas y eficientes. En definitiva, con dicha intervención se incrementó el parque público de viviendas destinadas al alquiler social, con preferencia para jóvenes menores de 36 años.

Centrándonos en el caso que nos ocupa, el proceso de adjudicación de las viviendas de protección pública gestionado por SOMACYL, a juicio de esta Procuraduría, presenta una particularidad jurídica muy relevante para el ciudadano: la dualidad de su régimen jurídico. En efecto, el Acuerdo por el que se convocó el procedimiento para la selección de arrendatarios dispone que el proceso debe respetar los **principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia**. Sin embargo, el procedimiento incoado y los contratos de arrendamiento suscritos tiene naturaleza privada, y lo que es más relevante, su impugnación, así como la de los actos dictados en el marco de su tramitación, debe realizarse, en su caso, en la vía civil, condicionando directamente la oportunidad de los ciudadanos de presentar alegaciones o interponer recursos en vía administrativa.

En este supuesto concreto, al solicitante se le requiere la subsanación del certificado tributario de la TGSS en orden a acreditar estar al corriente de sus obligaciones, dando cumplimiento a dicho trámite. Con fecha XXX de XXX de 2024 se publicaron las listas definitivas de adjudicatarios y reservas de las viviendas considerando el interesado que se le había otorgado de forma errónea una baremación de XXX puntos, en lugar de los XXX que legalmente le correspondían conforme a las bases reguladoras de la convocatoria. En concreto, el interesado sostiene que cumplía los criterios puntuables relativos a la edad (menor de 36 años), la vinculación laboral (XXX) y la antigüedad de empadronamiento en el municipio por un plazo superior a los 12 meses anteriores a la solicitud.

Es más, en la respuesta remitida a nuestra solicitud de información, el Consejero Delegado reconoce que el personal que valoró los requisitos exigidos y realizó la baremación consideró que la documentación presentada por XXX, en relación con el criterio del empadronamiento inducía a confusión y no podía constatarse adecuadamente con el código seguro de verificación, al menos de uno de los dos documentos aportados. Sin embargo, aunque no existía una constatación fidedigna, no se le otorgó al solicitante el trámite de la subsanación de dicho defecto formal, privándole de la oportunidad de aportar o aclarar cualquier extremo al respecto. Resulta contradictorio con las exigencias de la buena fe y la transparencia que SOMACYL, mediante el correo electrónico de 17 de



julio de 2024, requiriese al interesado la subsanación de un documento de orden general (el certificado de la Seguridad Social), y que, sin embargo, omitiera cualquier comunicación formal respecto a un defecto puramente técnico de lectura en un CSV de empadronamiento que afectaba directamente a su puntuación.

Asimismo, es un hecho no controvertido que el solicitante aportó dos certificados históricos colectivos expedidos telemáticamente por el Ayuntamiento, que parecen cubrir cronológicamente el periodo temporal exigido de 12 meses de residencia en el término municipal de Soria. La confusión alegada por la emisión de dos certificados que parece deberse a un cambio de domicilio dentro del propio municipio o la supuesta dificultad técnica para la lectura automatizada del código CSV por los técnicos de SOMACYL, son incidencias perfectamente subsanables, al tratarse de un documento aportado en tiempo y forma por el interesado, que no constituye la aportación extemporánea de nuevos méritos no alegados originalmente, supuesto último que, en su caso, hubiera vulnerado la concurrencia competitiva exigida. A juicio de esta Procuraduría, el rechazo de plano a valorar dicho mérito produce en el solicitante una evidente indefensión y es contrario a los principios de igualdad y objetividad declarados en el propio Acuerdo de convocatoria.

No basta con que el propio Acuerdo de la convocatoria reconozca expresamente que el proceso de selección de arrendatarios y la adjudicación de las viviendas se rige por los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, como esa entidad indica, sino que en el procedimiento se debe velar porque dichos principios sean respetados para no convertirse en meras declaraciones de intenciones.

En definitiva, cuando esa Administración autonómica ha delegado en la sociedad pública de SOMACYL, la gestión de un recurso público limitado, como son las viviendas del Parque de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma, aprobando además unas bases de concurrencia competitiva y de obligado cumplimiento para los ciudadanos, debe ejercer sus funciones, lo que exige el sometimiento pleno a la legalidad vigente, debiendo exigir en este procedimiento los estándares mínimos de seguridad jurídica, interdicción de la arbitrariedad y derecho a no sufrir indefensión.

Si bien es indudable que la relación contractual entre los arrendadores y la sociedad pública dependiente de esa Administración autonómica se somete al orden jurisdiccional civil y se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos, no puede compartir esta Defensoría que la fase de selección de los beneficiarios y reservas quede desprovista de las garantías propias de la actividad administrativa en un ámbito tan relevante como el relativo al derecho a una vivienda, constitucionalmente reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.



Finalmente, consecuentemente con lo señalado, no puede aceptar esta Procuraduría del Común como una respuesta válida y suficiente a las alegaciones del solicitante, que el afectado tiene abierta la vía judicial civil para hacer valer sus derechos.

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 por esa Administración autonómica se traslade a la empresa pública Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. (SOMACYL), la necesidad de incorporar, de manera obligatoria, en sucesivas convocatorias y bases de selección de beneficiarios de vivienda pública, la garantía procedimental que constituye el trámite de la subsanación de defectos de la documentación, aplicable tanto a los requisitos de admisión como a los criterios de baremación, garantizando, en todo caso, el derecho de los ciudadanos a no sufrir indefensión, impidiendo la exclusión directa de méritos debidamente aportados sin previa audiencia aclaratoria.

SEGUNDA: En relación al procedimiento de selección de arrendatarios del edificio de viviendas «XXX» de Soria, se proceda a la revisión y corrección, en su caso, de la baremación otorgada a XXX, reconociendo como válida la acreditación de su antigüedad de empadronamiento mediante los certificados aportados, asignándole, en consecuencia, la puntuación total que legalmente le corresponde, con las consecuencias jurídicas que de ello se puedan derivar.

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